

Séance ordinaire du conseil territorial du 25 février 2020

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2020-02-25_1785

Convention partenariale tripartite avec Valophis Habitat
et la ville de Choisy-le-Roi pour la mise en œuvre d'une
ZAC d'Etat sur le secteur Navigateurs/Cosmonautes "

L'an deux mille vingt, le 25 février à 19h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 19 février 2020.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	Présent		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Absent		-
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	Repr.	Mme Despres	P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	Présent		P
Orly	M.	ATLAN	Thierry	Absent		-
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	Absent		-
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr.	M. Laurent	P
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	Présent		P
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Présent		P
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	Présent ⁽²⁾	M. Perillat-Bottonet (4)	P
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Repr.	Mme Baud	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	Absent		-
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	Présent		P
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Présent		P
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Absent		-
Rungis	M.	CHARRESON	Raymond	Présent		P
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	Présent		P
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	Présent ⁽³⁾	Mme Tordjman ⁽¹⁾	P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	Repr.	M. Deluchat	P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	Présent		P
l'Hay-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	Absent		-
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	Présent		P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Présent		P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	Présent		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Repr.	Mme Lefebvre	P
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	Présent		P
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	Absent		-
Cachan	M.	FOULON	Jacques	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Présent		P
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	Repr.	M. Grillon	P
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	Repr.	M. Mehlhorn	P
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	Présent		P
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Repr.	M. Vilain	P
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	Présent		P
Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Absent		-
Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	Présent		P

Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Repr.	M. Gagnepain	P
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Absent		-
L'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	Repr.	Mme Achtergaele	P
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Absent		-
Orly	Mme	JANODET	Christine	Présent	M Boyer ⁽⁴⁾	P
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	Absent		-
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	Absent		-
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	Présent		P
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Repr.	M. Béranger	P
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne	Repr.	M. Chiesa	P
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	Repr.	Mme Gilger Trigon	P
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	Repr.	M. Leprêtre	P
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	Présent		P
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	Présent		P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Absent		-
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	Absent		-
Morangis	M.	NOURY	Pascal	Présent		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	Absent		-
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	Repr.	M. Breuiller	P
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Repr.	M. Reda	P
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	Présent		P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	Repr.	Mme Montoir	P
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	Présent		P
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	Repr.	M. Petetin	P
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	Présent		P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	Présent		P
Thiais	M.	SEGURA	Pierre	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	SOURD	Françoise	Repr.	Mme Merrina	P
Ivry-sur-Seine	M.	TAGZOUT	Mourad	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme	TAILLEBOIS	Sarah	Repr.	M. Bourjac	P
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	Présent		P
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	Présent ⁽¹⁾	M. Daudet ⁽³⁾	P
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	Présent		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	Absent		-
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Repr.	M. Diguët	P
Villejuif	M.	YBOUET	Elie	Absent		-

(1) jusqu'à la délibération n° 1752

(2) jusqu'à la délibération n° 1753

(3) à partir de la délibération n° 1753

(4) à partir de la délibération n° 1754

Secrétaire de Séance : Monsieur Robin REDA

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibération	Présents	Absents	Absents représentés	Votants
1746 à 1753	51	19	22	73
1754 à 1817	49	19	24	73

Exposé des motifs

Conformément aux éléments inscrits dans la convention pluriannuelle du projet de renouvellement du Quartier Sud de Choisy-le-Roi, il est proposé que l'aménagement des Navigateurs/Cosmonautes soit mis en œuvre opérationnellement sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) créée à l'initiative de Valophis Habitat en application de l'article R 311-1 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier de création, le dossier de réalisation ainsi que le programme des équipements publics de cette ZAC devront être approuvés par arrêtés préfectoraux, après avis des autorités locales concernées (Territoire Grand Orly Seine Bièvre et ville de Choisy-le-Roi).

La réalisation de cette ZAC sera assurée en régie par Valophis Habitat. Son périmètre correspondra aux aménagements inscrits dans la convention sur les Navigateurs et Cosmonautes. Les opérations réalisées dans le cadre de cette ZAC nécessiteront des rétrocessions entre la Ville et Valophis Habitat entraînant une recomposition foncière globale conformément aux éléments de la convention de site "Quartier Sud Choisy-le-Roi".

Pour conduire le projet de renouvellement urbain sur les quartiers des Navigateurs, mais également sur le quartier des Cosmonautes limitrophe tel qu'indiqué dans la convention de site Quartier Sud de Choisy-le-Roi, il est proposé de signer une convention partenariale tripartite Valophis Habitat, Territoire grand Orly Seine Bièvre, Ville de Choisy-le-Roi permettant de définir les conditions de réalisation et de partenariat de la future ZAC Navigateurs Cosmonautes.

La présente convention partenariale tripartite a pour objectif :

- De définir les modalités d'une gouvernance et d'un pilotage partagés de l'opération par l'Aménageur et les collectivités territoriales,
- De conjuguer les efforts des parties pour mener à bien les dossiers de création, de réalisation de ZAC ainsi que sa mise en œuvre opérationnelle,
- De définir les modalités de cession foncière entre les parties, tant préalables à l'opération que lors de sa réalisation et de son achèvement,
- D'approfondir le programme établi dans la convention de renouvellement urbain, les modalités d'approbation des études, de suivi, de réalisation et de remise aux collectivités compétentes des ouvrages publics réalisés dans le cadre de la ZAC,
- De définir les modalités financières pour la mise en œuvre de ce projet urbain ainsi que les participations de chacune des parties prenantes au bilan de l'opération de la ZAC

Cette convention n'a vocation ni à se substituer, ni à modifier, les engagements pris par les parties dans le cadre de la convention ANRU dont elles sont signataires. Elle a pour objet de définir les modalités partenariales et financières entre la Commune, l'EPT Grand Orly Seine Bièvre et Valophis Habitat conformément aux engagements pris par les partenaires dans la convention ANRU pour la partie Navigateurs/Cosmonautes.

Elle décline les modalités de réalisation de l'opération, les engagements des parties prenantes, les modalités de gouvernance, les modalités d'acquisition et de libération des immeubles, la présentation et approbation des Etudes, les modalités de passation des marchés, l'exécution des travaux, les modalités de cession et de gestion des immeubles, la remise des ouvrages et les modalités financières d'exécution de l'opération.

Le bilan de cette opération prend l'ensemble des dépenses concernant l'aménagement des Navigateurs et des Cosmonautes à l'exception de la réalisation du parvis de l'équipement qui sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage Ville. Il comprend l'achat des terrains privés des Cosmonautes, de Valophis Habitat issus de la démolition, des terrains ville, des évictions des activités, de la participation aux lignes à haute tension, les travaux et études pour la réalisation des aménagements internes et périphériques. En recette sera inscrit la vente des charges foncières et les subventions ANRU et du Conseil départemental.

Selon cette convention, si la Ville est responsable de la concertation du projet, l'aménageur conduira les concertations réglementaires nécessaires au déroulement de l'opération.

Les modalités financières sont conformes aux éléments indiqués dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain dite "convention de site Quartier Sud de Choisy-le-Roi".

Dépenses	Coûts €HT	Recettes	Participations €HT
Achat de terrains et éviction	11 116 665	Recettes foncières	10 470 450 €
Ligne à Haute Tension	2 105 223	Subventions	4 020 214
Libération du Site et réalisation d'aménagement	18 528 579	Territoire Grand Orly Seine Bièvre	11 091 821
Parcours sportifs	310 050	Ville de Choisy-le-Roi	6 478 032
TOTAL	32 060 517 €	TOTAL	32 060 517 €

Les participations ci-dessus indiquées en € HT correspondent aux compétences de chacun avec :

- Pour le Territoire une déclinaison entre compétence assainissement (2 089 638€), développement économique (7 852 782 €) et Aménagement/Renouvellement Urbain (1 149 402 €)
- Pour la ville une déclinaison entre le financement de l'Equipement parcours sportif (59 272 €) et Voirie (6 418 761 €)

L'échéancier prévu est de lisser de manière régulière les participations sur 8 ans.

Il est rappelé que les éléments concernant les Cosmonautes feront l'objet d'un avenant en 2021 pour compléter les financements indiqués. Des recettes foncières pourront être valorisées selon le choix de cession ou location du foncier des Cosmonautes, en application des orientations et ambition d'un territoire productif.

En application de l'article L 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, une concertation doit être organisée préalablement à la création d'une ZAC. Elle a pour objectifs :

- d'informer les habitants et les associations et plus particulièrement les résidents et riverains du quartier,
- de présenter les enjeux, les intentions et les perspectives d'aménagement de la ZAC,
- de recueillir les observations du public sur le projet présenté.

En conséquence, Il est proposé de mettre en œuvre les modalités de concertation suivantes :

- Tenue d'au moins une réunion publique au cours de laquelle seront présentés aux habitants, associations locales et toutes autres personnes concernées par le projet, les principes envisagés pour le projet ainsi que le déroulé prévisionnel de l'opération ;
- Mise en œuvre d'une exposition pendant une durée d'un mois, au cours de laquelle les visiteurs pourront prendre connaissance des perspectives de requalification du site. Cette exposition didactique permettra de présenter :
 1. La procédure mise en œuvre et le rôle de la concertation ;
 2. Le diagnostic du site existant (atouts, dysfonctionnements, enjeux) ;
 3. Le projet d'aménagement futur (principes, schéma) ;
- Mise à disposition du public d'un registre sur le lieu de l'exposition sur lequel chacun pourra consigner ses observations.

Les habitants et personnes concernées seront informés de la tenue de cette réunion et de cette exposition par voie d'affichage sur les panneaux d'information communale, le site internet de la ville et par voie d'avis publié dans la presse locale.

Cette concertation réglementaire menée par Valophis Habitat en partenariat avec la ville ne préfigure pas une concertation plus ambitieuse menée par la ville en collaboration avec le Territoire et le groupe Valophis.

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 la délibération 16-115 du Conseil municipal du 25 septembre 2016 approuvant le protocole de préfiguration des NPRU d'Orly et Choisy-le-Roi ;

Vu la délibération 2016_09_26_261 du Conseil Territorial du 26 septembre 2016 approuvant le protocole de préfiguration des NPRU d'Orly et Choisy-le-Roi ;

Vu la délibération 18-094 du Conseil municipal du 26 septembre 2018 approuvant l'avenant à ce protocole de préfiguration ;

Vu la délibération 2018_09_25_1139 du Conseil Territorial du 25 septembre 2018 approuvant l'avenant à ce protocole de préfiguration ;

Vu le règlement général relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain validé par le CA de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine le 25 mai 2018 ;

Vu le programme de renouvellement Urbain du Quartier Sud de Choisy-le-Roi ;

Vu les critères d'excellence recherchés ;

Vu le projet de convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du Quartier Sud ;

Vu le projet de convention partenariale Navigateurs-Cosmonautes pour la mise en œuvre d'une ZAC ETAT entre Valophis Habitat, l'Etablissement Public Grand Orly Seine Bièvre et la ville de Choisy-le-Roi dite "Convention partenariale tripartite Navigateurs Cosmonautes" ;

Vu le Compte rendu du Comité National d'Engagement de l'ANRU du 8 avril 2019,

Considérant qu'il est prévu qu'un avenant soit proposé aux instances de l'ANRU pour le financement de la ZAE des Cosmonautes avec une enveloppe minimale de l'ANRU de 1 M€ ;

Vu le budget du Territoire ;

Entendu le rapport de M. Richard Domsps ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve la convention partenariale Navigateurs-Cosmonautes pour la mise en œuvre d'une ZAC ETAT entre Valophis Habitat, l'Etablissement Public Grand Orly Seine Bièvre et la ville de Choisy-le-Roi dite "Convention partenariale tripartite Navigateurs Cosmonautes", annexée à la présente.
2. Autorise Monsieur le Président ou son représentant à signer ladite convention et tout document afférent.
3. S'engage à inscrire les participations financières du Territoire Grand Orly Seine Bièvre dans les budgets des exercices concernés.
4. Approuve les propositions de modalités et objectifs de la concertation réglementaire préalable à la mise en place d'une ZAC Etat sur le secteur Navigateurs/Cosmonautes.
5. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 73

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture et publiée le 06 mars 2020



A Vitry-sur Seine, le 3 mars 2020
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 CHOISY - Le - Roi
ZAC Navigateurs-Cosmonautes

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 de Choisy Le Roi



PREAMBULE

Le projet urbain et la convention avec l'ANRU, ayant fait l'objet d'un avis favorable du CNE en date du 8 avril 2019 fait partie intégrante de la présente convention et en constituent l'Annexe 1.

En application de la délibération 16-115 du Conseil municipal du 25 septembre 2016, de la délibération 2016_09_26_261 du Conseil territorial du 26 septembre 2019, Monsieur le Maire, Monsieur le Président du territoire Grand Orly Seine Bièvre et Monsieur le Directeur général de Valophis Habitat ont signé le 9 janvier 2017 en commun avec Monsieur le Préfet, Madame la Maire d'Orly, le protocole de préfiguration des NPRU de Choisy-le-Roi et Orly.

A travers la validation de ce protocole, il était demandé de concevoir un projet de renouvellement urbain avec une forte participation des habitants pour donner une cohérence au quartier Sud en limitant les coupures liées aux infrastructures (LHT, RD5, Voies SNCF), de retrouver des continuités entre secteurs et affirmer une centralité rue Péary. Plus spécifiquement, à l'échelle des Navigateurs les ambitions étaient :

- Ouvrir le quartier sur la Ville et la Seine
- Créer les conditions d'une mixité sociale et urbaine sur le quartier
- Maintenir et renforcer la présence du végétal

Le projet urbain accorde une grande importance à la qualité du cadre de vie, au développement de lieux d'échanges et partages sur le quartier. Il s'inscrit dans les ambitions municipales en termes de développement durable déclinées dans l'agenda 21 et les ambitions territoriales déclinées dans le projet de territoire. A ce titre, le projet se doit d'être performant et atteindre l'excellence sur les trois piliers qui font un quartier durable le volet social, environnement et économique.

A ce titre, le projet est inscrit dans la démarche écoquartier depuis 2018 et a été lauréat de quatre appels à projets qui traduisent ces ambitions sur le volet social et environnemental et donnent les moyens d'agir

- ANRU + : Programme Investissement Avenir : Quartier Innovant et Solidaire
- ADEME : Quartier Décarboné
- REGION : 100 Quartiers Ecologiques et Innovants
- ARS/ADEME AMI Santé et Aménagement Durable

En termes de développement économique, les services du territoire travaillent sur la création d'une structure para publique qui porterait les rez-de-chaussée actifs en vue d'installer des services aux habitants ou activité économique sociales et solidaires. Les rez-de-chaussée des Navigateurs sont concernés par cette ambition.

Depuis plusieurs années, la municipalité a inscrit la participation citoyenne comme un pilier de son action. Sur le projet de renouvellement urbain, cette volonté s'est traduite par une co-construction du projet avec les habitants en prenant comme base des intangibles assumés, en consacrant un temps important aux échanges pour aider à la compréhension des enjeux de chacun et enfin en laissant une partie du pouvoir de décision aux habitants. Cette démarche qui suscite de l'attente devra se poursuivre tout au long du projet.

Le projet urbain a fait l'objet d'un avis favorable du Comité National d'engagement en date du 8 avril 2019. Sur cette base, une convention de renouvellement urbain a été constituée et fait partie intégrante de la présente convention. Elle est remise en **Annexe 1**.

Il est rappelé que la partie Briand Pelloutier et Hautes Bornes du projet de Renouvellement Urbain font l'objet d'une contractualisation distincte car faisant partie de ZAC existantes. Ces quartiers ne sont donc pas concernés par la présente convention.

Deux avenants à la convention ANRU sont d'ores et déjà prévus, l'un en 2020 pour intégrer les éléments du PIA ANRU + dont le COPIL est prévu au premier trimestre 2020, l'autre à l'horizon 2021 pour compléter les financements liés à la ZAE des Cosmonautes. Ces avenants à la convention ANRU seront sous forme d'avenants à la présente convention.

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

Cf Annexe 2

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 future zone appelée ZAC « Navigateurs-Cosmonautes »,

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 10 décembre 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 territoriale, en tant qu'autorité compétente exerçant de plein droit, en lieu et place de ses communes membres, la compétence « Aménagement d'intérêt territorial » et en tant que titulaire du droit de préemption urbain,

Et représenté par le Président en exercice, Monsieur Michel LEPRETRE, 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 04 février 2020,

Ci-après désigné « l'EPT »,

- **La Ville de Choisy-le-Roi**, collectivité territoriale, dont le siège se trouve à CHOISY-LE-ROI (94600) 1 place Gabriel Peri, numéro de SIREN 219.400.223,

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

Et représenté par le Maire en exercice, Monsieur Didier GUILLAUME, habilité à signer la présente convention en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 22 janvier 2020,

Ci-après désigné « la Ville »,

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

TITRE 1er- CONTEXTE DE L'OPERATION

ARTICLE 1ER – MODALITES DE REALISATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

La présente convention n'a vocation ni à se substituer, ni à modifier, les engagements pris par les parties dans le cadre de la convention ANRU dont elles sont signataires. Elle a pour objet de définir les modalités partenariales et financières entre la Commune, l'EPT Grand Orly Seine Bièvre et Valophis Habitat conformément aux engagements pris par les partenaires dans la convention ANRU pour l'opération d'aménagement sur la partie Navigateurs/Cosmonautes.

Il s'agit plus particulièrement :

- De définir les modalités d'une gouvernance et d'un pilotage partagés de l'opération par l'Aménageur et les collectivités territoriales.
- De conjuguer les efforts des parties pour mener à bien les dossiers de création, de réalisation de ZAC ainsi que sa mise en œuvre opérationnelle,
- De définir les modalités de cession foncière entre les parties, tant préalables à l'opération que lors de sa réalisation et son achèvement,
- D'approfondir le programme établi dans la convention de renouvellement urbain, les modalités d'approbation des études, de suivi, de réalisation et de remise aux collectivités compétentes des ouvrages publics réalisés dans le cadre de la ZAC,
- De définir les modalités financières pour la mise en œuvre de ce projet urbain ainsi que les participations de chacune des parties prenantes au bilan de l'opération de la ZAC

Il convient de différencier Valophis Habitat Aménageur, qui pilotera le projet d'aménagement de la ZAC, de Valophis Habitat Bailleur, qui reste responsable de son patrimoine bâti (gestion, relogement et travaux de réhabilitation et de résidentialisation).

Valophis Habitat agit dans la présente convention en tant que partenaire et signataire de la convention partenariale ANRU, propriétaire d'une partie du foncier concerné et Aménageur du projet identifié. A ce dernier titre, les missions assumées par l'Aménageur comprennent, notamment, la réalisation des acquisitions, études, travaux et cessions concourant à réaliser l'opération.

La Ville de Choisy-le-Roi agit dans la présente convention en tant que co-porteur du projet de renouvellement urbain, partenaire et signataire de la convention partenariale ANRU, propriétaire d'une partie du foncier, maître d'ouvrage de l'équipement public socio-culturel, futur propriétaire des espaces publics et en charge de la compétence voirie, de la relation habitants/usagers et plus largement de la concertation du projet.

Le Territoire Grand Orly Seine Bièvre agit en tant que co-porteur du projet de renouvellement urbain, partenaire et signataire de la convention partenariale ANRU, en charge des compétences Assainissement (Eaux usées et Eaux Pluviales), Politique de la Ville, Renouvellement Urbain, Aménagement d'intérêt territorial et Développement Economique. Il est rappelé que cette opération n'est pas déclarée d'intérêt métropolitain

ARTICLE 2 – LES ENGAGEMENTS DES PARTIES PRENANTES

2-1 Le programme de constructions

Cette opération d'aménagement sur les Navigateurs/Cosmonautes, telle que définit dans la convention ANRU, doit permettre la réalisation du programme prévisionnel global de 41 441 M2 SDP environ comprenant :

- 4 020 m2 SDP environ de logements locatifs sociaux
- 17 943 m2 SDP environ de logements en accession
- 7 040 m2 SDP environ de logements destinés à la Foncière Logement
- 9 157 m2 SDP environ d'activités / bureaux
- 441 m2 SDP environ de commerces
- 2 840 m2 SDP environ d'équipements

Elle est basée sur les études menées par le territoire dans le cadre du protocole de préfiguration. Ces études sont remises à l'Aménageur. Il s'agit de :

- Etudes plan guide à l'échelle Intercommunale – Atelier Ruelle – GERAU Conseil – OTCI
- Etude Urbaine des Cosmonautes et Navigateurs – Richez Associés – Adéquation – BATT
- Etude Développement Economique – SCET – Urbanova
- Etude programmation des équipements _ Alphaville
- AMO développement Durable – Vizea
- Diagnostic Faunes et Flores (en cours) – Ecosphère
- Etude « Rez-de-Chaussée actifs » - Sens de la Ville

2-2 Les ambitions partagées des signataires

Les porteurs du projet de renouvellement se sont engagés à viser l'excellence sur plusieurs thématiques vis-à-vis des partenaires financiers de la convention partenariale mais aussi en tant que lauréat de différents appels à projets cités en préambule. Le programme, les dépenses et participations financières prennent en compte cet objectif d'excellence.

Les parties prenantes s'engagent à mobiliser leurs moyens et ceux de leurs partenaires et prestataires pour respecter les engagements d'excellence en termes :

- de mixité sociale
 - o en favorisant l'accompagnement au changement des habitants actuels, la concertation tout au long du projet, des travaux les moins contraignants possible pour les usagers,
 - o en créant les conditions d'un quartier dont les prix de vente des logements sont maîtrisés et donc accessibles à la majorité des ménages,
 - o en faisant un quartier où il fait bon vivre et qui attire différents types de population, un quartier ouvert à tous, un urbanisme favorable à la santé, ou les personnes âgées peuvent rester à la fois par l'adaptabilité du logement et par la qualité des services, un quartier adapté au changement climatique
 - o en aménageant des espaces publics qui permettent la rencontre, sécurisant et favorisant l'égalité Femmes/Hommes et adaptés à l'ensemble des usagers y compris les Personnes à Mobilité Réduite

- de qualité architecturale et environnementale
 - en favorisant la qualité d'usage des logements, l'adaptation au changement climatique et la qualité des parties communes
 - en respectant les engagements écoquartier avec comme objectif d'atteindre l'étape 4 (correspondant à l'évaluation du projet post livraison)
 - en visant la sobriété énergétique en lien avec les études autour de l'énergie grise effectuées par le CSTB
 - en prévoyant une gestion autonome de l'eau à l'échelle du quartier, où l'apport extérieur serait limité, et en privilégiant l'utilisation collective de l'eau de pluie
 - en adaptant l'urbanisme et les aménagements au changement climatique pour le confort des usagers mais aussi en limitant l'impact carbone du quartier

2-3 Les engagements de Valophis Habitat

En sa qualité d'Aménageur, Valophis Habitat s'engage à réaliser le projet urbain arrêté par les partenaires et conventionné avec l'ANRU tel que décrit à l'Annexe 1 ; et pour ce faire à :

- a) **Procéder à toutes les études opérationnelles** nécessaires à la conception et à la réalisation du projet, et notamment :
 - Le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération,
 - Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction sur le périmètre défini en Annexe 3 et qui ne seraient pas réalisées par l'EPT (Voir liste en Annexe 10)
 - D'une manière générale, préparer les procédures d'urbanisme adaptées, préparer les dossiers et documents à l'obtention des autorisations administratives et d'urbanisme nécessaires à la conduite de l'opération, fournir les informations relatives aux principes d'aménagement nécessaires à la procédure de révision du PLU (et notamment la hauteur et le gabarit du bâti, le coefficient d'emprise au sol, le profil des voiries)
- b) **Acquérir**, directement auprès des propriétaires privés, de l'EPFIF, du Département ou la Ville, la propriété à l'amiable des biens immobiliers bâtis et non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération et dans les conditions fixées à l'article 4 de la présente convention.
Gérer les biens acquis et, le cas échéant, assurer le relogement et l'indemnisation des occupants de bonne foi,
- c) **Démolir** les bâtiments existants nécessaires pour la réalisation de l'opération d'aménagement (autres que celles prévues dans la convention PNRU et à la charge de Valophis Habitat en sa qualité de bailleur) et inscrite au titre du bilan démolition.
- d) **Mettre en état, aménager** les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à l'usage public, et rétrocédés à la Ville (espaces extérieurs, voirie) au Territoire (Réseaux d'assainissement : EU et EP), ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressées, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ;
- e) De façon générale, **réaliser** tous les équipements d'infrastructure ou de superstructure concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération sur le périmètre précisé en Annexe 3 de la présente convention, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération figurant en Annexe 5.

- f) **Céder** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs désignés en accord avec les collectivités, dans les conditions fixées à l'article 8. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles et conformément aux clauses et conditions du projet de cahier des charges de cession de terrain prévu à l'article 8.3. Garantir que les futurs propriétaires respectent les engagements en termes environnemental, architectural et paysager tels que définis avec la Ville. Préparer et signer tous les actes nécessaires de cession ou de rétrocession.
- g) Assurer l'ensemble des tâches de **conduite et de gestion de l'opération**, et notamment :
- Assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération, dont la ville de Choisy-le-Roi
 - Assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
 - Assurer, en articulation étroite avec les services de la Ville et du Territoire, et tout particulièrement l'équipe renouvellement urbain de l'ETP et le service communication de la Ville, les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liées à la conduite de l'opération d'aménagement,
- h) D'une manière générale, **assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination** indispensables pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Ville et du Territoire sur les conditions de déroulement de l'opération.
- i) Gérer l'obtention des subventions, notamment les subventions ANRU fléchées pour l'opération d'aménagement comme indiquées dans la convention
- j) 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
- k) Respecter les engagements de développement durable contractualisés par la Ville de Choisy-le-Roi et l'EPT Grand Orly Seine Bièvre dans le cadre du label écoquartier et des appels à projet suivants (cf. **Annexe 8**) :
- ANRU + : Programme Investissement Avenir : Quartier Innovant et Solidaire
 - ADEME : Quartier Décarboné
 - REGION : 100 Quartiers Ecologiques et Innovants
 - ARS/ADEME AMI Santé et Aménagement Durable

Dans le cas où les partenaires souhaiteraient répondre à d'autres appels à projet concernant les thématiques d'excellence du projet pour optimiser les investissements et recettes de l'opération d'aménagement, leurs impacts financiers et programmatiques devront être évalués et faire l'objet d'un accord entre les parties. L'Aménageur pourra soit répondre directement aux appels à projet, soit aider la Ville et l'EPT à la constitution des dossiers d'appel à projet en leur fournissant les études et documents en cours. Dans le cas où les partenaires venaient à être lauréat, leur inscription dans le cadre de la ZAC devra nécessairement faire l'objet d'un avenant pour la modification de programme et de bilan financier ainsi que pour la rémunération complémentaire de l'Aménageur.

- l) Réaliser l'ensemble des opérations objet de cette convention avant le 31/12/2030 sauf prolongation inscrite dans un avenant

2.4 Les engagements de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre (GOSB) et de la Ville de Choisy le Roi

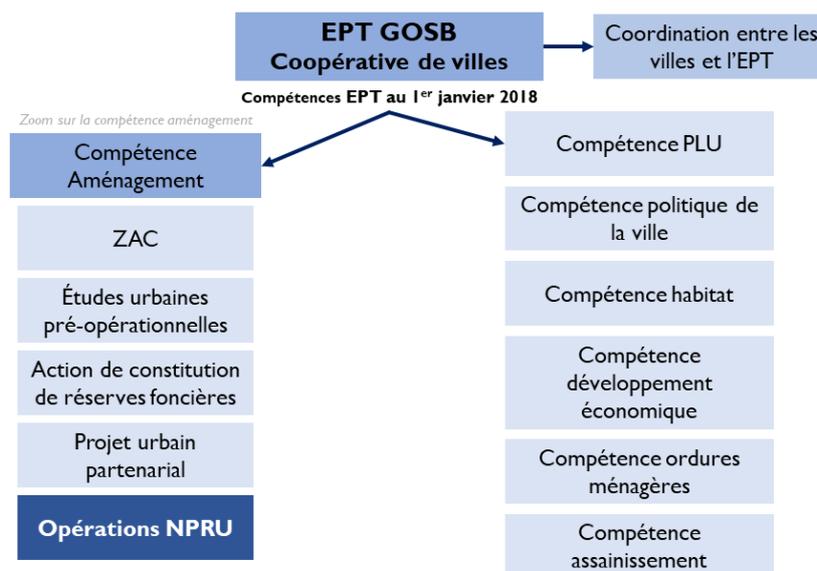
Le pilotage technique du projet de Renouvellement Urbain a été transféré en 2015 à la Communauté d'Agglomération Seine Amont avec néanmoins un portage politique partagé entre la ville et l'EPT.

La ville de Choisy-le-Roi agit en tant que :

- co-porteur du projet de renouvellement urbain. Elle assure la gouvernance politique du projet,
- futur propriétaire des espaces publics au titre de la compétence Voirie,
- maître d'ouvrage des Equipements Publics de superstructure ,
- chargé de la relation habitants/Usagers et donc de la concertation autour du projet.

Le Territoire Grand Orly Seine Bièvre agit en tant que :

- co-porteur du projet de renouvellement urbain,
- chargé des compétences Assainissement, Politique de la Ville, Renouvellement Urbain, Aménagement et Développement Economique.



L'EPT et la Ville s'engagent pour leur part, chacun dans leurs domaines de compétences rappelés dans l'article 1 et dans le respect des différentes législations applicables à :

- Sur la base des études préalables nécessaires à la réalisation de l'opération, procéder à toute adaptation du PLU qui serait définie d'un commun accord et procéder au déclassement du foncier concerné par l'opération et inscrit au domaine public.
- Proposer à leurs instances délibérantes pour avis les modalités de concertation, les dossiers de création et de réalisation de ZAC, dont le Programme des Équipements Publics et les avenants associés.
- Réaliser ou faire réaliser les équipements publics spécifiques à l'opération tels qu'inscrits à la convention NPNRU, sauf s'ils ne sont pas déjà confiés à Valophis Habitat dans le cadre du programme des équipements publics du dossier de réalisation de la ZAC.

- d. Procéder aux études opérationnelles inscrites dans l'Annexe 10
- e. Définir, avant l'approbation du dossier de réalisation, les programmes de réorganisation des services publics qui pourraient s'implanter dans le périmètre de l'opération.
- f. Si nécessaire, délivrer à Valophis Habitat les autorisations de voirie nécessaires pour lui permettre de réaliser les travaux prévus au dossier de réalisation.
- g. Permettre à ce que les terrains acquis par l'EPFIF dans le cadre de la convention d'intervention foncière signée entre la Ville et l'EPFIF le 6 janvier 2009 complétée de ses deux avenants et situés sur la ZAC dans le quartier des Cosmonautes soient cédés à l'Aménageur pour que celui-ci puisse conduire l'opération (cf. Annexe 11).
- h. Permettre à l'Aménageur de conduire une DUP le cas échéant
- i. Régler aux échéances convenues le montant des subventions prévues et d'une façon générale respecter les modalités financières prévues au « II - Les modalités financières » sur la base du bilan prévisionnel et réalisé de la ZAC détaillé annuellement.
- j. Accorder à Valophis Habitat les garanties d'emprunts nécessaires pour l'obtention des prêts permettant d'assurer la trésorerie de l'opération
- k. Mettre à disposition de l'Aménageur et ses partenaires la maquette virtuelle réalisée par l'agence VECTUEL.

ARTICLE 3 – MODALITES DE GOUVERNANCE DE L'OPERATION

Les parties conviennent par la présente d'un pilotage stratégique et opérationnel conjoint de l'opération d'aménagement du quartier des Navigateurs et Cosmonautes. A cette fin, elles décident d'instituer des réunions techniques, un comité de suivi technique et un comité de pilotage stratégique :

- Les **réunions techniques**, animées et pilotées par l'Aménageur, ont lieu au minimum une fois par mois et permettent d'aborder les affaires courantes de l'opération :
 - Montage des procédures administratives (ZAC, dossier loi sur l'eau, étude d'impact, concertation)
 - Etudes urbaines et techniques préalables
 - Procédures d'acquisition foncière
 - Suivi des calendriers
 - Projets de construction (consultation de promoteurs, cession du terrain, autorisation d'urbanisme, planning travaux)
 - Conception et réalisation des aménagements des espaces publics
 - Demandes d'autorisation de travaux éventuelles sur le domaine public de la Ville et de l'EPT,
 - Gestion des phases chantiers

Valophis Habitat, l'EPT et la Ville désigneront chacun un et maximum deux référents pour participer à ces réunions. D'autres acteurs pourront y être associés selon l'ordre du jour.

- Le **comité de suivi technique** se réunira au minimum chaque semestre, et systématiquement deux semaines avant chaque Comité Technique ANRU. Animé l'équipe projet de l'EPT ou les AMO désignées par celui-ci, il a vocation à procéder à l'analyse des tableaux de bord actualisés par l'Aménageur et notamment :
 - Du planning des libérations,
 - Du planning des études et des autorisations d'urbanisme,
 - Du respect des engagements en termes de programme, de qualité architecturale, d'environnement et de mixité sociale
 - Du planning des travaux avec points de vigilance,
 - De l'avancement de la commercialisation,
 - Du bilan prévisionnel actualisé,

Le comité technique, au vu de ces éléments proposera, le cas échéant, des mesures correctives soumises au Comité de Pilotage Stratégique.

- Le **Comité de Pilotage Stratégique** se réunit au minimum 2 fois par an, dont une fois lors du Comité de Pilotage ANRU sous la présidence de Monsieur le Maire ou son représentant. Animé et piloté par Monsieur le Maire ou son représentant, en présence de Monsieur le Président de l'EPT ou son représentant, de la Direction de Valophis Habitat, il a vocation à :
 - Valider les choix structurants du projet d'aménagement dans les conditions prévues au titre II ci-après,
 - Se prononcer sur les rapports d'avancement de l'opération établis par le comité de suivi technique, et notamment sur le bilan financier annuel.
 - Arrêter toute disposition corrective permettant de mener à bien l'opération,
 - Valider, le cas échéant, le contenu des projets d'avenants à la convention ANRU qui seront portés par la Ville et le Territoire auprès des partenaires.

TITRE II – MODALITES OPERATIONNELLES DE REALISATION DU PRU DANS LE CADRE DE LA ZAC

ARTICLE 4 – MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

4.1 Établissement d'un plan parcellaire et domanial

A partir du plan de principe figurant en **Annexe 4**, 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 si nécessaire 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.

4.2 Acquisition du foncier propriété de la Ville de Choisy le Roi

Valophis Habitat acquerra les biens propriété de la Ville de Choisy le Roi. Les biens seront cédés par la Ville de Choisy le Roi à Valophis Habitat au fur et à mesure du développement de la ZAC. Les emprises cédées devront constituer des entités cessibles ou des entités nécessaires à la réalisation des équipements. L'acquisition des emprises foncières propriété de la Ville de Choisy-le-Roi par l'Aménageur feront l'objet d'une saisine commune du service des Domaines.

La Ville procèdera si nécessaire aux désaffectations et déclassements des parcelles qu'elle possède à l'intérieur du périmètre (cf. **Annexe 4**) et à leur mise à disposition de l'Aménageur dans des délais compatibles avec le calendrier de l'opération.

4.3 Transfert des biens propriété de Valophis Habitat, bailleur

Les propriétés bâties et non bâties de Valophis Habitat au sein du futur périmètre opérationnel de la ZAC sont mises à disposition du projet d'aménagement et valorisées comme tel dans le bilan financier de l'opération. Ces emprises sont précisées à l'**Annexe 4**.

4.4 Acquisition des autres terrains

Il est rappelé que l'EPFIF est missionné pour l'acquisition des biens privés dans la ZAE des Cosmonautes dans le cadre de la convention d'intervention foncière EPFIF-Ville de Choisy-le-Roi. Signée le 6 janvier 2009 et ses deux avenants signés le 4 janvier 2014 et le 3 janvier 2017 (**annexe 11**)

La Ville s'engage à ce que les terrains acquis par l'EPFIF dans le cadre de cette convention et situés dans le périmètre de la ZAC Navigateurs Cosmonautes soient cédés à l'Aménageur pour que celui-ci puisse conduire l'opération.

Dès l'approbation du dossier de création de ZAC et après accord des parties, l'Aménageur 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. Toute intervention de l'Aménageur pour la maîtrise foncière aux Cosmonautes devra se faire en accord avec l'EPFIF, la Ville et l'EPT.

En cas de nécessité, l'Aménageur pourra prendre l'initiative de conduire une déclaration d'utilité publique sans que la Ville ou l'EPT ne puisse s'y opposer. La Ville et l'EPT s'engagent à obtenir les délibérations nécessaires en ce sens auprès de leur instance respectives.

4.5 Intervention de Valophis Habitat sur le domaine public

L'intervention de l'Aménageur sur le domaine public devra faire l'objet d'un accord écrit de la Ville de Choisy-le-Roi sur la base d'un périmètre et d'un projet détaillé (PRO) présenté par l'Aménageur.

A compter de l'OS et durant les travaux, sur le périmètre défini, l'Aménageur aura à sa charge l'entretien et la gestion courante des espaces publics concernés.

Dès que les conditions permettant de constater l'achèvement des ouvrages sont réunies, l'Aménageur devra inviter la Collectivité compétente à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. La Collectivité ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter l'Aménageur à remédier aux défauts constatés. En cas de refus ou d'abstention de la Collectivité de participer aux opérations de remise, celle-ci est considérée comme accomplie de fait dès l'ouverture au public ou, pour les réseaux, dès leur mise en exploitation.

Les concessionnaires de service public intéressés par les ouvrages réalisés sont invités aux opérations de remise ; la Collectivité, propriétaire de ces biens de retour, leur remet les ouvrages en présence de l'Aménageur.

La remise des ouvrages est formalisée pour chacune des Collectivités concernée par la signature d'un procès-verbal de remise d'ouvrage.

En outre, à la remise des ouvrages, l'Aménageur fournit à la Collectivité compétente et éventuellement aux concessionnaires 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.

4.6 Gestion des biens acquis

L'Aménageur empêchera par tous les moyens à sa disposition l'occupation des terrains qu'il a acquis, dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur construction effective, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande de la Ville, une utilisation provisoire. Dans ce cas, la Ville de Choisy-le-Roi devra solliciter Valophis Habitat Bailleur pour formaliser une occupation temporaire.

L'Aménageur doit démolir ou rendre inutilisables les parties libérées dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible.

La gestion des terrains acquis incombe à l'Aménageur et le coût ainsi que les recettes affiliées sont imputés au bilan de l'opération.

ARTICLE 5 – PRESENTATION ET APPROBATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS D'EXECUTION

5.1 Les aménagements et équipements publics d'infrastructure à réaliser dans le cadre de l'opération d'aménagement définie à l'**Annexe 6** font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) (AVP) établi(s) en accord avec les services concernés des collectivités compétentes qui devront les recevoir et, le cas échéant, les concessionnaires de services publics intéressés.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi par le comité de suivi technique et feront l'objet d'une concertation auprès des habitants.

Les AVP et le bilan des concertations menées seront présentés selon un échéancier établi au comité de suivi technique

5.2 Le rendu Projet (PRO) est réputé accepté si la collectivité compétente ne formule pas d'observation dans un délai de six semaines à compter de leur envoi. Ils ne pourront être validés qu'après conduite de la concertation prévue au stade AVP.

5.3 Avant tout début d'exécution, l'organisation du chantier sera présentée à la Ville et à l'EPT. Elle devra également faire l'objet d'une présentation aux habitants avant démarrage des travaux.

ARTICLE 6 – MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR L'AMENAGEUR

Les marchés d'études et de travaux conclus pour la réalisation de l'opération seront passés en application du code de la commande publique applicable à l'Aménageur.

Dans le respect de ces règles, les parties conviennent des dispositions suivantes :

- La désignation de l'**architecte urbaniste** de la ZAC et de ses cotraitants fera l'objet soit d'un concours soit d'une procédure négociée prévoyant l'audition des équipes sélectionnées dans le cadre d'un appel d'offre restreint.
 - Dans l'hypothèse du concours, la Ville et le Territoire seront représentés dans les commissions techniques ainsi qu'aux jurys de sélection et d'attribution.
 - Dans l'hypothèse du recours à un appel d'offres restreint sans concours, la Ville et le Territoire seront associés aux commissions techniques et aux auditions ainsi qu'aux CAO de sélection et d'attribution auxquelles leurs représentants assisteront à titre consultatif.
- Pour la passation des **marchés de travaux**, la Ville et le Territoire, auxquels auront été soumis pour approbation préalable les dossiers AVP et PRO, seront associés aux commissions techniques d'analyse des offres. Leurs représentants assisteront aux CAO à titre consultatif.

ARTICLE 7 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

7.1 L'Aménageur assure la maîtrise d'ouvrage des travaux prévus au dossier de réalisation et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

Il prendra en compte les chartes de chantier à faibles nuisances validées par la Ville et réalisées en concertation avec les habitants. En particulier, l'information préalable au lancement du chantier sera validée par la Ville dans les conditions fixées à l'article 7-4 ci après.

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 en qualité d'Aménageur et de s'assurer que ce calendrier soit respecté.

Les Collectivités ou groupements de Collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents auront communication de toutes les pièces et documents relatifs aux ouvrages qu'ils demanderont ; ils pourront participer aux réunions de chantier, suivre les chantiers et y accéder. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à l'Aménageur et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle est invitée la Collectivité ou groupement de Collectivités, ou l'association syndicale ou foncière destinataire auquel les ouvrages doivent être remis.

7.2 L'Aménageur est investi, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet de la présente opération d'aménagement, de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux collectivités publiques en matière de travaux publics. Il demeure, en même temps, soumis à toutes les obligations qui en découlent.

7.3 La Ville et le Territoire autorisent par ailleurs l'Aménageur à intervenir sur leur domaine public respectif pour la réalisation du programme, dans les conditions spécifiées à l'article 4.5. L'Aménageur avec l'appui de la Ville et l'EPT peut si nécessaire solliciter l'accord des autres Collectivités concernées, notamment le Département.

7.4 Concertation avec les habitants et qualité environnementale des chantiers

L'Aménageur, en lien avec la Commune, conduira les concertations réglementaires nécessaires au déroulement de l'opération.

En parallèle, pour la conduite de la concertation opérationnelle, il s'inscrira dans la stratégie de concertation souhaitée par la Ville de Choisy-le-Roi en cours de définition. Cette stratégie pourra évoluer tout au long de l'opération, sans pouvoir s'appliquer de manière rétroactive.

La Ville souhaite une concertation ambitieuse, voire souhaite permettre la co-production des ouvrages comme les espaces publics. La Ville sera pilote et organisatrice de cette stratégie de concertation distincte de la concertation réglementaire mais elle s'appuiera sur les moyens de l'Aménageur et ses partenaires. L'Aménageur s'engage à fournir toutes les informations, les appuis techniques que la Ville aura besoin pour cette concertation. Il s'engage à inscrire ces éléments dans les cahiers des charges des prestataires et partenaires, et notamment :

- Présentation des opérations de construction et d'aménagement avec a minima :
 - o une présentation aux habitants et services avant dépôt du Permis de construire (pour les projets de construction), et au stade AVP (pour les opérations en aménagement)
 - o une présentation de l'organisation du chantier aux habitants avant démarrage des travaux

- La production des modélisations nécessaires à la réactualisation de la maquette virtuelle et la prise en charge de cette réactualisation auprès du prestataire désigné par l'EPT au stade de la présentation des permis de construire et de présentation du PIC (Plan d'Installation de Chantier) pour les projets de construction

Avant complément de cette stratégie de concertation l'Aménageur soumettra au comité technique, en vue de leur adoption par le comité de pilotage stratégique :

- Un organigramme précisant les moyens mis en œuvre et la méthodologie concernant les relations avec les habitants du site et les riverains de l'opération dans la continuité de la concertation déjà engagée par les porteurs du projet NPRU

- Une charte relative à la qualité des chantiers aux regards des attentes en matière environnementale et de tranquillité résidentielle. Cette charte, qui devra s'inspirer de la charte chantier établie par les habitants du quartier, aura vocation à devenir une pièce contractuelle des marchés de travaux.

7.5 La convention de gestion des espaces extérieurs du quartier des Navigateurs (cf. **Annexe 9**) continuera de s'appliquer le temps du projet, sur le quartier des Navigateurs, hors emprises dévolues aux chantiers (lesquelles seront spécifiées dans les PIC de chaque maîtrise d'ouvrage)

7.6 L'Aménageur pourra à demande de la collectivité reprendre les ouvrages réalisés en cas de désordre ou inadaptation de ces ouvrages aux usages dans la limite temporelle de la convention, avant rétrocession et d'un budget global limité à 150.000,00 €HT qui pourra être actualisé selon besoin et par voie d'avenant. Cette demande de reprise ne conditionnera pas la reprise en gestion des emprises et ouvrages concernés par la collectivité.

ARTICLE 8 – MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

8.1 Modalités générales

Les biens immobiliers acquis par l'Aménageur, font l'objet de cessions pour les logements, commerces, activités et équipements publics à réaliser dans le cadre du programme défini à l'Annexe 1, ou de remises au profit de la Ville et des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées. Chaque année, l'Aménageur récapitule à titre informatif pour la Ville et le Territoire les cessions effectuées pendant l'exercice écoulé ainsi que des promesses de vente conclues dans ce même exercice.

8.2 Consultations de promoteurs et appel à projet

Le comité de pilotage stratégique arrête les modalités de cession des lots à construire de la ZAC, y compris les prix de sortie des logements.

Les lots à construire, à l'exception des lots dont les promoteurs sont pré-désignés (article 8.3), feront l'objet d'une consultation spécifique sous forme d'appel à projet promoteur-constructeurs-concepteurs. Le cahier des charges de cette consultation sera validé par la Ville et l'EPT à l'occasion des réunions techniques mensuelles.

Le dossier de consultation intégrera les recommandations issues de la charte promoteur en cours d'élaboration par la Commune, un plafond de prix de sortie des logements, la cession obligatoire à un opérateur para public à prix fixe (tel que défini dans la convention signée avec l'ANRU) des pieds d'immeuble réalisés selon les critères indiqués en annexe du dossier de consultation et sans compromettre la programmation ou l'équilibre financier de la ZAC.

Dans le dossier de réponse à la consultation, le candidat fournira la maquette virtuelle réactualisée intégrant son projet de construction. Elle constituera alors un outil d'aide à la décision.

Il est rappelé que l'eau des toitures des bâtiments de logement sera récupérée à l'échelle du quartier et renvoyé dans un bassin propriété de la puissance publique, sous réserve des études à mener pour en confirmer la faisabilité technique et financière.

Le dossier de consultation intégrera l'obligation pour le preneur de lot de prévoir la réalisation d'heures d'insertion dans le déroulement de son projet. Les modalités de réalisation de ces heures seront déterminées au cas par cas pour chaque lot et avant lancement de la consultation.

L'Aménageur la Ville et le Territoire procéderont conjointement aux analyses d'offres, aux auditions des candidats et aux choix des lauréats.

Conformément aux préconisations validées par la municipalité dans le cadre de l'observatoire du logement, une diversification des opérateurs constructeurs de logements sera préconisée. L'Aménageur, la Ville et le territoire s'engagent à promouvoir cette diversité des promoteurs avec l'engagement qu'aucun promoteur ne pourra dépasser la réalisation de 50% des m² de SDP en accession.

8.3 Promoteurs pré-désignés.

Eu égard à la prise en charge d'une partie du déficit d'opération et du risque inhérent à ce type d'opération, il est entendu qu'une partie de la réalisation de la SDP constructible sera confiée directement à Expansiel Promotion, en sa qualité de promoteur immobilier, et à Valophis Habitat en sa qualité d'OPH du Val-de-Marne, et ce à raison respectivement de 60 logements environ en accession sociale (SDP estimée 3620 m²) et entre 120 à 135 logements en accession libre (SDP estimée entre 7200 m² et 8100 m²) et de 100% des m² de SDP de logement social. Le nombre de logements en accession libre sera arrêté au stade du dossier de réalisation selon les modalités décrites à l'article 18.

8.4 Cahier des charges de cession de terrains

Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par l'Aménageur, sera soumis à l'avis de la Ville et de l'EPT à l'occasion des réunions techniques, et approuvé, si nécessaire au regard de la réglementation en vigueur, par le préfet préalablement à toutes cession par acte authentique.

ARTICLE 9 – REMISE DES OUVRAGES A LA COLLECTIVITE COMPETENTE

- 9.1** Conformément aux dispositions du règlement financier de l'ANRU, les terrains aménagés à vocation d'espaces publics (voiries, parc, cheminements doux, parvis...) seront remis gratuitement par l'Aménageur à la Commune ou au Territoire
- 9.2** La Ville et le Territoire, en fonction de leurs compétences domaniales respectives, sont tenus de reprendre les ouvrages réalisés dans le programme de la ZAC qui ne sont pas destinés à être cédés et notamment, les voiries, espaces libres et réseaux. Le transfert de gestion de ces ouvrages et équipements au profit de la collectivité ou de la personne publique compétente, peut intervenir dès leur achèvement ; l'achèvement d'une phase est, au sens du présent article, réputé accompli au plus tard, pour les voies et espaces libres, dès leur achèvement en totalité, leur ouverture au public et, pour les réseaux et infrastructures publiques, dès leur mise en exploitation. Ce transfert de gestion est formalisé par la signature du procès-verbal de remise d'ouvrage.
- 9.3** Dès que les conditions permettant de constater l'achèvement des ouvrages sont réunies, l'Aménageur doit inviter la Collectivité compétente à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. La Collectivité ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter l'Aménageur à remédier aux défauts constatés. En cas de refus ou d'abstention de la Collectivité de participer aux opérations de remise, celle-ci est considérée comme accomplie de fait dès l'ouverture au public ou, pour les réseaux, dès leur mise en exploitation.

Les concessionnaires de service public intéressés par les ouvrages réalisés sont invités aux opérations de remise ; la Collectivité, propriétaire de ces biens de retour, leur remet les ouvrages en présence de l'Aménageur.

La remise des ouvrages est formalisée pour chacune des Collectivités concernées par la signature d'un procès-verbal de remise d'ouvrage.

En outre, à la remise des ouvrages, l'Aménageur fournit à la Collectivité compétente et éventuellement aux concessionnaires 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.

Cette remise d'ouvrage sera suivie d'une rétrocession en une ou plusieurs phases avec transfert de propriété ainsi que leur terrain d'assiette constatée par acte authentique devant notaire.

L'Aménageur a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la Collectivité ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.

9.4 A la rétrocession des ouvrages à la personne publique compétente, l'Aménageur établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration des équipements dans le patrimoine de la Collectivité :

- a) Identification de l'ouvrage
- b) Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :
 - 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...) rapporté à l'emprise de l'ouvrage remis,
 - coût des travaux 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... Les charges indirectes seront affectées selon des clefs de répartition objectives.

ARTICLE 10 – ENTRETIEN DES OUVRAGES

La Collectivité compétente aura la garde des ouvrages, ainsi que de leur terrain d'assiette, et devra les entretenir dès approbation du PV de remise des ouvrages tel qu'il est précédemment défini et remise des Dossiers des Ouvrages Exécutés.

TITRE III – MODALITES FINANCIERES D’EXECUTION DE L’OPERATION D’AMENAGEMENT

ARTICLE 11 – LE TRANSFERT DES TERRAINS PROPRIETE DE VALOPHIS HABITAT

Les emprises des logements sociaux démolis sont valorisées dans le cadre de l’opération d’aménagement.

Secteur QPV
1 à 11 allée Jacques Cartier (167 logts) 1 à 5 allée Champlain (30 logts) 2 à 8 allée Champlain (40 logts) 1 à 5 allée Cavelier de la Salle (30 logts)
267 logements démolis

L’ensemble foncier des terrains propriété de Valophis Habitat est valorisé pour un montant total de 3.903.140,00 €.

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.

ARTICLE 12 – LE TRANSFERT DES TERRAINS PROPRIETE DE LA VILLE DE CHOISY-LE-ROI

L’ensemble foncier des terrains propriété de la Ville de Choisy-le-Roi après désaffectation est valorisé pour un montant global de 358.900,00 €.

L’inscription en dépenses au bilan d’aménagement se fera à la cession par acte authentique. Ce prix sera soumis à l’avis des Domaines.

ARTICLE 13 – FINANCEMENT DE L’OPERATION

13.1 Apres validation du dossier de réalisation, la réalisation de l’opération d’aménagement ZAC « Navigateurs-Cosmonautes » se fera aux frais, risques et périls de VALOPHIS HABITAT sous réserve de respect du programme initial par tous les signataires du présent protocole.

13.2 Les charges supportées par l’Aménageur pour la réalisation de l’opération sont couvertes par les produits à provenir des cessions, des concessions d’usage et des locations de terrains ou d’immeubles bâtis, les produits financiers, ainsi que les subventions d’équilibre contractualisées dans la convention avec l’ANRU et le présent protocole

13.3 L’Aménageur est autorisé à solliciter lui-même, en vue de la réalisation de l’opération objet du présent traité, toute aide financière directe ou indirecte. Il informera les collectivités de toute aide financière non inscrite dans la convention partenariale ANRU.

Valophis Habitat gère distinctement la trésorerie de l'opération ZAC « Navigateurs-Cosmonautes » 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. Taux dont Valophis apportera les justificatifs à l'occasion de chaque compte rendu financier annuel.

13.4 L'Aménageur et les collectivités s'engagent sur le bilan financier et le plan de trésorerie prévisionnels remis en **Annexe 5** de la présente convention. Toutes modifications en produits ou en charges devront être approuvées par avenant pour que les participations de chacun soient modifiées. En particulier l'Aménageur et les collectivités s'engagent à optimiser, tout au long de l'opération, ce bilan en sollicitant des subventions non inscrites dans la convention ou en répondant aux différents appels à projet.

Les acquisitions des Cosmonautes ont été valorisés à un montant de 6,8 M€, montant qui prend en compte l'ensemble des frais de libération du site dont les frais d'acquisition, les frais d'éviction ou de transfert, les frais de démolition, les frais associés (notaire, géomètre...) et les frais annexes (frais financier et frais conduite d'opération). En cas d'augmentation ou diminution de ce montant, la participation de l'EPT sera augmentée ou diminuée d'autant. La ville et l'EPT prendront à leur charge le déficit lié à l'aménagement du secteur des Cosmonautes, après participation éventuelle d'autres financeurs. L'opération des Cosmonautes devra faire l'objet d'un avenant en lien avec l'avenant à la convention de financement ANRU prévu en 2021. Les participations financières des partenaires seront alors recalées à l'issue des arbitrages ANRU.

Les articles 13.1 et 15 de la présente convention ne s'appliquent pas pour la partie Cosmonaute du projet dans l'attente des avenants précités prévus en 2021.

Article 14 – LES PARTICIPATIONS ET SUBVENTIONS

14-1 Participations de l'EPT

L'EPT apporte, au coût de l'opération :

- une participation d'un montant de 9 002 184 € HT au titre de ses compétences renouvellement urbain, aménagement et développement économique
- et une participation d'un montant de 2 089 638 € HT, au titre de sa compétence assainissement (EU et EP).

Ces participations en numéraire d'un montant global de 11 091 821 € HT, telles que définie dans le bilan financier prévisionnel en **Annexe 5** sont affectées en totalité au financement des équipements relevant de la compétence de l'EPT.

Le versement de la participation au titre des compétences développement économique, aménagement et renouvellement urbain est décomposé comme suit :

- 1.125.273 € HT pour l'année 2022
- 1.125.273 € HT pour l'année 2023
- 1.125.273 € HT pour l'année 2024

- 1.125.273 € HT pour l'année 2025
- 1.125.273 € HT pour l'année 2026
- 1.125.273 € HT pour l'année 2027
- 1.125.273 € HT pour l'année 2028
- 1.125.272 € HT à la clôture de la ZAC prévue lors de l'année 2029

On rappelle que les compétences développement économique et renouvellement urbain ont été transférées à la Communauté d'Agglomération Seine Amont avant création du Territoire Grand Orly Seine Bièvre.

Le versement de la participation au titre de la compétence assainissement est décomposé comme suit :

- 261 205 € HT pour l'année 2022
- 261 205 € HT pour l'année 2023
- 261 205 € HT pour l'année 2024
- 261 205 € HT pour l'année 2025
- 261 205 € HT pour l'année 2026
- 261 205 € HT pour l'année 2027
- 261 205 € HT pour l'année 2028
- 261 204 € HT à la clôture de la ZAC prévue lors de l'année 2029

En application des compétences de l'EPT sur l'assainissement, 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.

Valophis Habitat sollicitera le paiement des participations de l'EPT 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.

14.2 – Participations de la Ville de Choisy le Roi

La Ville de Choisy le Roi apporte une participation au coût de l'opération. Cette participation en numéraire d'un montant de 6 478 032 € HT, telle que définie dans le bilan financier prévisionnel en **Annexe 5**, est affectée en totalité au financement des équipements publics relevant de la compétence de la Ville, soit les voiries et espaces publics figurant à **l'Annexe 6**.

Le versement de cette participation est décomposé comme suit :

- 491.075 € HT pour l'année 2021
- 491.075 € HT pour l'année 2022
- 491.075 € HT pour l'année 2023
- 637.359 € HT pour l'année 2024
- 1.128.433 € HT pour l'année 2025
- 809.754 € HT pour l'année 2026
- 809.754 € HT pour l'année 2027
- 809.754 € HT pour l'année 2028
- 809.754 € HT à la clôture de la ZAC prévue lors de l'année 2029

Valophis Habitat sollicitera le paiement des participations de la Ville 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.

14.3 – 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 opération d'aménagement.

La convention signée par Valophis Habitat, l'EPT, la Commune 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.

14.4 – Participations de Valophis Habitat

La Ville de Choisy-le-Roi et Valophis Habitat ont signé une convention avec Réseau Transport d'Électricité portant sur le financement de travaux d'enfouissement de lignes à Haute Tension. Les ventes des emprises rendues constructibles grâce à ces travaux sont intégrées au bilan de la ZAC Navigateurs Cosmonautes : à concurrence de 1.534.083 € représentant la quote-part de la ville de Choisy-le-Roi et 571.140€ représentant la quote-part de Valophis Habitat suivant les conventions signées avec RTE en 2018 et 2019. Soit un montant global de 2.105.223 €.

ARTICLE 15 – RETOUR A MEILLEURE FORTUNE

Eu égard aux participations versées par les signataires, en cas de bénéfice dégagé sur le bilan d'aménagement et dans l'hypothèse où le résultat final de l'opération d'aménagement serait amélioré par rapport aux conditions prévisionnelles ou ayant évoluées conformément à l'article 16 « Évolutions » le bénéfice sera réparti entre les signataires sur la base de la répartition suivante :

- 1/3 pour Valophis Habitat
- 1/3 pour la Ville de Choisy-le-Roi
- 1/3 pour l'EPT

ARTICLE 16 – BILANS FINANCIERS – COMPTES-RENDUS ANNUELS

Pour permettre à la Ville et au Territoire de maîtriser leurs engagements financiers contractualisés dans la convention ANRU, ainsi que d'anticiper toutes variations significatives du budget de l'opération susceptibles d'affecter ces engagements :

16.1. L'Aménageur établit chaque année un bilan financier prévisionnel global et actualisé de l'opération, faisant apparaître l'état, d'une part, des engagements réalisés en dépenses et en recettes et, d'autre part, des estimations des recettes et dépenses restant à réaliser, estimées en fonction des conditions économiques de l'année en cours ainsi que, éventuellement, la charge résiduelle non couverte par les produits de l'opération.

16.2. L'Aménageur établit chaque année un plan global de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses.

ARTICLE 17 – EVOLUTIONS

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

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

17.3 Dans la mesure où le dossier de réalisation n'est pas approuvé au jour de la conclusion du présent protocole, si les conditions économiques de mise en œuvre de l'opération, telles qu'elles résulteront du bilan financier prévisionnel du dossier de réalisation sont différentes de celles figurant au présent protocole, les parties conviennent d'examiner conjointement les conditions de réalisation. Si les parties ne parviennent pas à un accord, le présent protocole sera résolu les parties engageront des discussions pour définir les modalités de non poursuite de la procédure de ZAC et déterminer la participation de chacun pour les engagements déjà opérés.

17.4 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 adaptées 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.

ARTICLE 18 – AVENANTS

Le présent protocole pourra faire l'objet d'un ou plusieurs avenants en cas de modifications substantielles de programme et d'équilibre financier, en particulier au stade du dossier de réalisation. Ces avenants seront soumis aux instances délibérantes de chacune des collectivités.

Cette convention sera clôturée à la date de clôture de la ZAC et fera l'objet d'un avenant de clôture.

ARTICLE 19 – REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né entre Valophis Habitat et la Ville de Choisy le Roi et l'EPT Grand Orly Seine Val de Bièvre au titre de l'exécution du présent protocole relève de la compétence du Tribunal Administratif de Melun.

Liste des Annexes :

- **Annexe n°1** : Convention de renouvellement urbain contractualisé avec l'ANRU et les partenaires (pour mémoire après signature)
- **Annexe n°2** : Modalités de la ZAC d'Etat en Régie Valophis Habitat
- **Annexe n°3** : Périmètre d'intervention et d'étude
- **Annexe n°4** : Etat parcellaire provisoire avec descriptif des parcelles propriété de la Ville de Choisy le Roi cédées à l'opération d'aménagement, et des parcelles propriété de Valophis Habitat
- **Annexe n°5** : Bilan financier et échéancier prévisionnels de la ZAC
- **Annexe n°6** : Liste des équipements publics répartis par maîtrise d'ouvrage
- **Annexe n°7** : Planning prévisionnel
- **Annexe n°8** : Appels à projet remportés
- **Annexe n°9** : Convention de gestion actuelle Ville de Choisy-le-Roi – Valophis Habitat
- **Annexe n°10** : Liste des études à conduire réparties par maîtrise d'ouvrage
- **Annexe n°11** : Convention d'intervention foncière Ville de Choisy-le-Roi – EPFIF

ANNEXES

- **Annexe n°1** : Convention de renouvellement urbain contractualisé avec l'ANRU et les partenaires (pour mémoire après signature)

Annexe 2

Modalités de la ZAC d'Etat en Régie Valophis Habitat

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

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

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

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

PHASE 0

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

PHASE 1 – ETUDES PREALABLES

1.1

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

1.2

Mise au point du cahier des charges de consultation par Valophis en relation avec les services compétents de la ville et/ou EPT puis passation des marchés selon les modalités définies par le guide de la commande publique.

PHASE 2 - CONCERTATION

2.1

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

2.2

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

2.3

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

PHASE 3 – CREATION

3.1

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

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

3.2

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

3.3

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

3.4

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

PHASE 4 - REALISATION

4.1

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

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

4.2

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

4.3

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

4.4

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

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

5.1

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

5.2

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

5.3

Envoi du CCCT pour approbation au préfet.

PHASE 6 – SUPPRESSION DE LA ZAC

6.1

Constitution du dossier de suppression de la ZAC comprenant :

- Un récapitulatif des procédures administratives menées
- Un récapitulatif des acquisitions et cessions réalisées
- Un récapitulatif des équipements publics réalisés
- Un bilan de clôture de la ZAC

6.2

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

6.3

Envoi du dossier de suppression au préfet pour délivrance de l'arrêté approuvant la suppression de la ZAC.

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

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

Annexe 4

Etat parcellaire provisoire avec descriptif des parcelles de Valophis Habitat, de la Ville et de propriétaires publics et privés mises à disposition du projet

Parcelles propriété de la ville de Choisy-le-Roi cédées à l'opération d'aménagement

Section	Numéro	Superficie de la parcelle	Emprise approximative mise à disposition	Nature actuelle de la partie mise à disposition	Nature future de l'emprise	Observations
V	90	38	38	Espace public	Espace public	
V	99	16	16	Espace public	Espace public	
V	68	15 877	4 500	Rue des Cosmonautes et rue Peary	Voirie	<i>Côté Cosmonautes</i>
V	107	170	170	Voirie	Voirie	
V	109	253	253	Voirie	Voirie	
V	39	1564	1564	Espace public	Logement et espace public	
-	-	4030*	4 030	Rue Marco Polo	Construction et voirie	<i>Désaffectation à opérer</i>
-	-	3260*	3 260	Stationnement rue Colomb	Stationnement	
-	-	15*	15	Voirie	Voirie	<i>Rue Vasco de Gama</i>
			13 848			

*superficies approximatives

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

Section	Numéro	Superficie de la parcelle	Emprise mise à disposition	Nature actuelle de la partie mise à disposition	Nature future de l'emprise	Observations
V	118	41 151	41 151	Logements et espaces libres	Logements et espace public	
V	91	99	99	Espace vert	Espace public	
V	92	3 043	3 043	Parkings et espace public	Logements et espace public	
V	130	93	93	Espace vert	Espace public	
V	104	4 706	4 706	Box et espace vert	Logement et espace public	
			49 092			

Parcelles propriétés de la ville d'Orly mise à disposition de l'opération d'aménagement

Section	Numéro	Superficie de la parcelle	Emprise mise à disposition	Nature actuelle de la partie mise à disposition	Nature future de l'emprise	Observations
V	72	34	34	Espace public	Logement et espace public	
			34			

Parcelles propriété privée mises à disposition de l'opération d'aménagement

Section	Numéro	Superficie de la parcelle	Emprise mise à disposition	Nature actuelle de la partie mise à disposition	Nature future de l'emprise	Observations
V	64	1 484	1 484	Activités	Activités et espace public	
V	65	1 487	1 487	Activités	Activités et espace public	
V	66	1 491	1 491	Activités	Activités et espace public	
V	67	2 968	2 968	Activités	Activités et espace public	
			7 430			



Annexe 5

BILAN FINANCIER

Annexe 6

Liste des équipements et infrastructures publics SOUS MAITRISE D'OUVRAGE VALOPHIS HABITAT

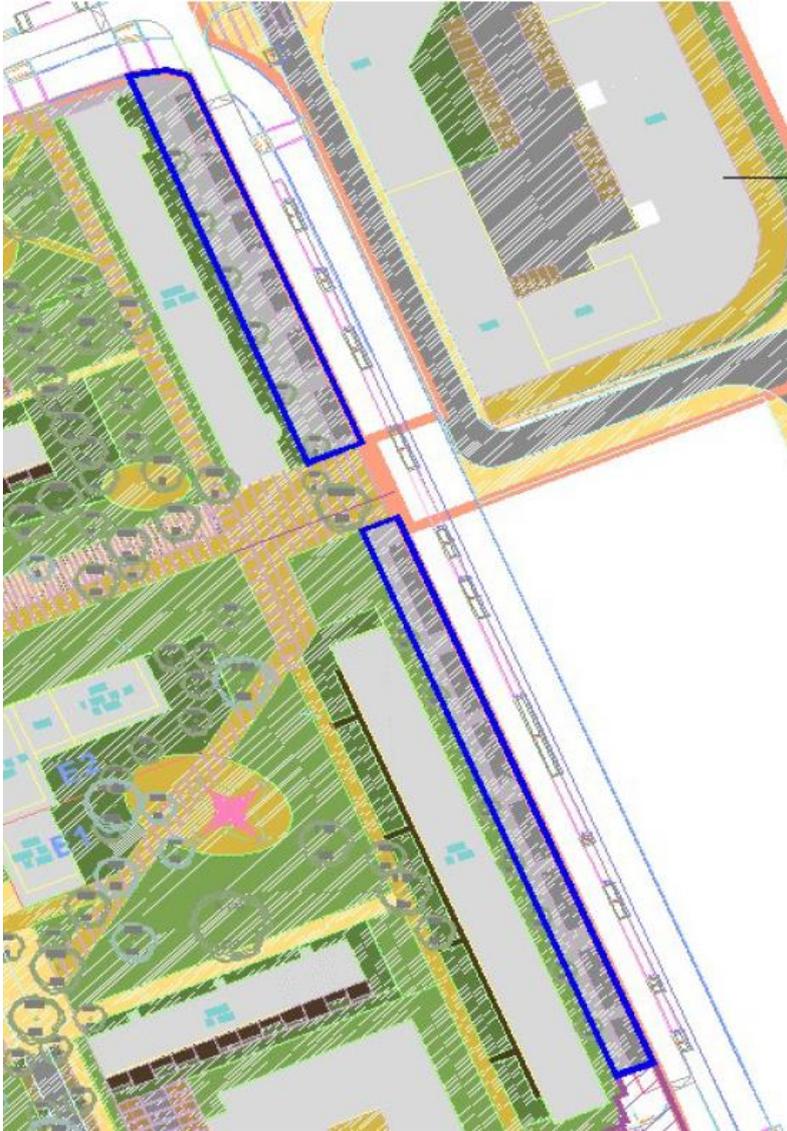
- Requalification de la rue Peary



- Requalification de la rue Vasco de Gama



- Reprise des stationnement côté ouest de la rue Colomb



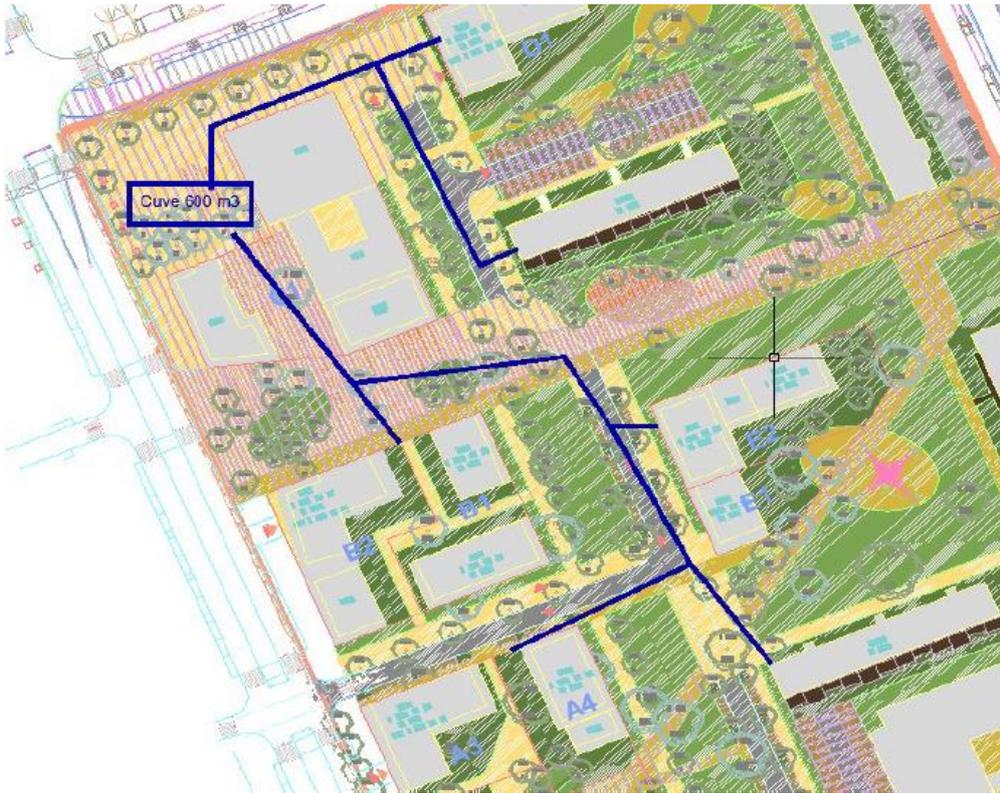
- Requalification de l'avenue Newburn, du fil d'eau aux limites de propriété du quartier Navigateurs



- Création des espaces publics internes au quartier des Navigateurs



➤ Ouvrages de gestion alternative des eaux pluviales



- Parcours sportif
- Restructuration du réseau de géothermie

1. SOUS MAITRISE D'OUVRAGE VILLE DE CHOISY-LE-ROI

- Equipement socio-culturel (lot C2)
- Parvis de l'équipement socio-culturel



