



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 13 avril 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2021-04-13_2321

L'Haÿ-les-Roses – Approbation du compte-rendu
financier annuel 2019 de la concession
d'aménagement Cœur de ville et de
l'avenant n°2 au traité de concession

L'an deux mille vingt et un, le 13 avril à 18h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 7 avril 2021. Conformément à l'article 6 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire, la séance se déroule sans public, le caractère public de la séance étant respecté par sa retransmission en direct sur le site internet de l'EPT. Le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Représenté	M. YAVUZ	P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Représenté	Mme TORDJMAN	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	M. VIC	A
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Représentée	Mme JANODET	P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		A
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	M. BENBETKA	A
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Présent		P
Savigny-sur-Orge	Mme BERNET Lydia	Représentée	M. GUILLAUMOT	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Représenté	M. SEGURA	P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Représenté	M. LAURENT	A
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Représentée	M. TAUPIN	P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. BRIEY Ludovic	Représenté	Mme DUPART	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	M. GAUDIN	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Représentée	Mme VALA	P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Représenté	M. GROUSSEAU	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Représentée	Mme BOIVIN	P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	M. VIELHESCAZE	P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONTE Jean-Marc	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	M. LEPRETRE	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	M. GAUDIN	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		NPPV
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Savigny-sur-Orge	Mme DUPART Agnès	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme LEYDIER	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Représentée	Mme SPANO	P
Arcueil	Mme GILGER-TRIGON Anne-Marie	Représentée	Mme JANODET	P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	M. MAITRE	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Présente		P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	Mme ABDOURAHMANE	P
Savigny-sur-Orge	M. GUILLAUMOT Bruno	Présent		P

Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	Mme DUPART	P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	M. BENBETKA	A
Villejuif	Mme KACIMI Malika	-		-
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	Mme LORAND	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Présente		P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Représentée	Mme AZZOUZ	P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	Mme LEFEBVRE F.	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	Mme TROUBAT	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		A
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Représentée	M. DEFREMONT	P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	Mme LINEK	P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	M. DECROUY	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	M. SEGURA	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Représenté	M. TAUPIN	P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	M. BOUYSSOU	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	M. LAFON	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVILLE Margot	Présente		P
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		C
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	M. MARCHAND	P
L'Hay-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	M. DECROUY	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	Mme SPANO	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	M. DUFOUR	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	M. PECQUEUX	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Représenté	Mme KIROUANE	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	M. VIELHESCAZE	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Représenté	M. GUILLAUMOT	P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Représenté	M. BERENGER	P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	-		-
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Représentée	M. GROUSSEAU	P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présente		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	M. DUFOUR	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		P
Viry Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	Mme DORRA	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Présent		A
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	M. BERENGER	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	Mme GONZALES	P
Villejuif	M. ZULKE Michel	Représenté	M. YAVUZ	P

Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian MOUALHI

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2294 à 2327	50	50	100

Exposé des motifs

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

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

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

En vertu de ces dispositions, le concessionnaire, la société Citallios, a transmis le CRFA exposant les activités et les états financiers pour l'année 2019.

1) Evolution du programme

Le CRFA présente l'évolution du projet et rappelle notamment la réduction du nombre de m² du programme résultant d'une adaptation du projet architectural suite à une demande de la ville et de l'architecte des bâtiments de France. Est ensuite évoquée la volonté d'acquisition par la ville de la maison Hoff pour la transformer en bâtiment public afin d'y accueillir la salle polyvalente culturelle initialement localisée en rdc de l'immeuble de l'îlot Roseraie. L'acquisition et l'aménagement de ce bâtiment se fera hors cadre de la concession d'aménagement. Les dépenses relatives à l'acquisition et l'aménagement de la salle polyvalente figurant au bilan d'aménagement sont de ce fait supprimées. Ces modifications apportées au programme des constructions et au programme des équipements publics du traité de concession sont intégrées dans le projet d'avenant 2 au traité de concession.

2) Les modalités financières

Les dépenses

Pour les dépenses, un montant de 792 077 € a été engagé depuis le début de la concession dont 372 314 € sur l'année 2021.

En 2019, les postes de dépenses les plus importants sont les suivants :

- La rémunération de l'aménageur pour 111 447 €.
- Les VRD, principalement pour la réalisation du parking provisoire de la rue des Tournelles pour 108 492,07 €.
- Les honoraires techniques qui correspondent aux études paysagères et techniques pour 89 439 €
- La communication et concertation (habillage des palissades, journal du projet, présentation virtuelle du projet) pour 40 677 €.
- La mise en état des sols (démolition des bâtiments des 10, 17 et 17bis rue des Tournelles) pour 39 687 €.

Les recettes

Sur l'année 2019 les recettes sont exclusivement composées de la subvention communale d'un montant de 500 000 €, conformément au traité de concession.

Le bilan financier

Le CRFA présente les évolutions du bilan financier annexé au traité de concession tant pour les dépenses que pour les recettes. Pour les dépenses, les principales modifications sont :

- Une diminution de la ligne acquisition de 793 750 € liée principalement au coût réel d'acquisition de la poste, à la suppression de l'acquisition du volume de la salle polyvalente.
- Une augmentation de 826 724 € de la ligne travaux VRD pour intégrer les frais de dévoiement du réseau de télécommunication "orange" et l'amélioration qualitative du projet.
- La suppression de ligne budgétaire relative à l'aménagement de la salle polyvalente pour un montant de 349 000 €.

Pour les recettes, les principales modifications sont :

Le bilan fait apparaître une diminution des recettes liée à la perte de constructibilité du projet (- 481 K€). Cette diminution est en partie compensée par la reconfiguration des espaces initialement occupés par la salle polyvalente. Le prévisionnel de recettes liées aux charges foncières est donc ajusté à 8 205 K€. Le bilan présenté s'équilibre donc à 11 469 K€ avec une diminution des recettes de 245 K€ compensée par une baisse équivalente des dépenses.

3) Les actions à venir

Le CRFA expose ensuite les actions à venir qui se concentrent sur la finalisation du dossier "PRO" des espaces publics.

Le Conseil municipal de L'Haÿ-les-Roses a émis un avis favorable à l'approbation de ce compte-rendu et de l'avenant n°2 au traité de concession lors de sa séance du 1^{er} avril 2021. Le Conseil territorial est invité à délibérer pour approuver le compte financier annuel (CRFA) de la concession "Cœur de Ville" présenté par Citallios comprenant l'état financier pour 2019 et le bilan prévisionnel actualisé annexé à la présente, et l'avenant n°2 au traité de concession d'aménagement.

DELIBERATION

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

Vu l'article L. 300-15 du Code de l'Urbanisme ;

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 concession d'aménagement "Cœur de ville" attribuée à la société Citallios par délibération du Conseil municipal du 28 septembre 2017 ;

Vu le compte rendu financier annuel adressé par la société Citallios ;

Vu le projet d'avenant n°2 au traité de concession tel qu'annexé à la présente ;

Vu l'avis favorable du conseil municipal de L'Haÿ-les-Roses en date du 01 avril 2021 ;

Considérant que l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme prévoit que dans le cadre du contrôle technique, financier et comptable exercé par le concédant, le concessionnaire doit fournir chaque année un compte rendu financier ;

Considérant que le CRFA ci-annexé est conforme aux activités réalisées par le concessionnaire sur l'année 2019 ;

Entendu le rapport de M. Romain Marchand ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à la majorité,

1. Approuve le compte-rendu financier annuel (CRFA) de la concession d'aménagement "Cœur de ville" présenté par Citallios comprenant l'état financier en 2019 et le bilan prévisionnel actualisé annexé à la présente.
2. Approuve l'avenant n° 2 au traité de concession d'aménagement "Cœur de ville" tel qu'annexé à la présente.
3. Autorise le Président ou toute personne habilitée à signer l'avenant n°2 et tout document afférent.
4. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 91 – Contre 1 – Abstentions 7 – NPPV 1



A Vitry-sur-Seine, le 19 avril 2021
Le Président

Michel LEPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 20 avril 2021
ayant été publiée le 20 avril 2021

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.

**Opération Cœur de Ville
à
L'HAÏ-LES-ROSES**

**COMPTE-RENDU FINANCIER
ANNUEL 2019**



Préambule

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

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

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

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

- une note sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir,
- un état des cessions et acquisitions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice,
- le bilan financier prévisionnel actualisé des activités faisant apparaître d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser,
- le plan de trésorerie actualisé de l'opération.

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

Sommaire

1	Le contexte administratif	5
2	Présentation de l'opération	5
2.1	Le programme des constructions prévisionnel	5
2.2	Modifications apportées au programme de construction	6
2.3	Le programme prévisionnel des équipements publics.....	6
2.4	Modifications apportées au programme des équipements publics	6
3	Dépenses : état des engagements et réalisations au 31/12 /2019.....	7
4	Avancement de l'opération	7
4.1	Etudes pré-opérationnelles	7
4.2	Acquisitions foncières.....	7
4.3	Mise en état des sols	8
4.4	Travaux VRD	8
4.5	Aménagement du parking public	8
4.6	Aménagement de la salle polyvalente	9
4.7	Honoraires techniques	9
4.8	Communication concertation.....	9
4.9	Dépenses diverses	9
4.10	Frais Financiers	10
4.11	Rémunération aménageur	10
4.12	TVA	10
5	Recettes :	11
5.1	Cessions foncières	11
5.2	Participation/subventions	12
6	Financement.....	13
7	Les actions prévues en 2020	14
7.1	Les études en cours	14
7.2	Acquisitions foncières.....	14
7.3	Mise en état des sols	14
7.4	Travaux VRD	14
7.5	Commercialisation.....	14
8	Bilan financier	15
8.1	Bilan de l'opération	15

8.2 Plan de trésorerie prévisionnel global.....	15
Annexe 1 – Etat des acquisitions foncières.....	16
Annexe 2 – Etat des cessions foncières.....	16
Annexe 3 – Bilan financier prévisionnel.....	17
Annexe 4 – Plan de trésorerie.....	18

1 LE CONTEXTE ADMINISTRATIF

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

- par délibération de son Conseil Municipal, en date du 09 février 2016, de fixer les objectifs poursuivis pour l'aménagement du Cœur de Ville,
- par délibération en date du 28 septembre 2017 de désigner CITALLIOS en qualité d'aménageur de l'opération Secteur Cœur de Ville,
- par délibération en date du 28 septembre 2017 d'approuver le traité de concession.

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

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

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

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

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

2 PRESENTATION DE L'OPERATION

2.1 Le programme des constructions prévisionnel

Le projet de programme global de construction inscrit au Traité de Concession d'Aménagement et approuvé par le Conseil Municipal du 28 septembre 2017 prévoit :

- 9 900 m² de surface de plancher logements,
- 2 350 m² de surface de plancher permettant l'accueil de commerces ou services de proximité en pied d'immeubles d'habitations,
- 400 m² de surface de plancher destinée à la création d'une salle polyvalente.

Ce programme proposera une offre de logements en accession à la propriété.

2.2 Modifications apportées au programme de construction

A la suite des études et sur demande de la Ville et de l'Architecte des bâtiments de France, les surfaces ont été revues à la baisse, notamment pour les surfaces à destination de logements, atteignant 9157 m² de SDP (surfaces issues des permis de construire obtenus le 9 juillet 2019 par le constructeur).

Les surfaces allouées au commerce sont de 2121 m² de SDP. La Poste sera relocalisée dans sur site (Ilot Roseraie) dans un local de 407 m², soit un total de 2528 m² alloués aux commerces et services.

Depuis la signature du traité de concession l'opportunité d'acquérir la maison Hoff s'est présentée. Ce projet d'acquisition du bâtiment par la Ville permet d'envisager l'intégration de la salle polyvalente culturelle dans ce bâtiment qui s'avère mieux adapté que le rez-de-chaussée du programme immobilier. Le nouvel équipement pourra être mis en valeur notamment par l'aménagement d'un square public tout autour de la maison Hoff.

Les études sont en cours pour réaffecter la surface correspondante. Le projet envisagé consiste en l'aménagement d'environ 179m² de SDP de logements et de 146m² de SDP de commerces.

2.3 Le programme prévisionnel des équipements publics

Le projet de programme des équipements publics arrêté et approuvé par le Conseil Municipal du 28 septembre 2017 prévoit :

1/ La réalisation d'**équipements d'infrastructure** répondant aux besoins générés par le programme global de construction et nécessaires à la desserte et viabilisation du quartier :

- La requalification des rues Watel, Tournelles, de la place publique, de l'amorce de la rue Bourgeot, de la rue Jean Jaurès

2/ La réalisation d'un parking public en sous-sols d'environ 100 places, se substituant au parking public de surface,

3/ La réalisation d'une salle polyvalente de 400 m² de surface de plancher.

2.4 Modifications apportées au programme des équipements publics

1/ La rue Bourgeot a été retirée du programme de réaménagement des espaces publics.

2/ La salle polyvalente a été retirée du programme (voir plus haut)

3 DEPENSES : ETAT DES ENGAGEMENTS ET REALISATIONS AU 31/12 /2019

Dépenses totales constatées au 31 décembre 2019 : 792 077 €TTC

Dont pour l'année 2019 : 372 314 € TTC

4 AVANCEMENT DE L'OPERATION

4.1 Etudes pré-opérationnelles

En complément des études de conception des espaces publics de l'opération, CITALLIOS a fait réaliser une étude phytosanitaire. Un bureau d'étude spécialisé a également été missionné dans le but d'optimiser la gestion des eaux pluviales sur le secteur.

En parallèle, des relevés de géomètre ont été commandés dans le cadre de l'intervention de la SEMHACH pour la mise en place du réseau de chauffage urbain.

Dépenses totales constatées au 31 décembre 2019, sur le poste études pré-opérationnelles : 48 506 € TTC

Dont pour l'année 2019 : 27 698 € TTC

4.2 Acquisitions foncières

Foncier maîtrisé par la Ville :

L'aménageur doit procéder aux acquisitions foncières des terrains propriétés de la Ville de L'HAY-LES-ROSES et nécessaires à la réalisation de l'opération.

Au cours de l'année 2018, la ville de L'HAY-LES-ROSES a lancé le processus devant conduire à la cession de plusieurs parcelles lui appartenant.

Ainsi, par délibération en date du 29 mars 2018, la ville de L'HAY-LES-ROSES a engagé la procédure de déclassement du domaine public sur la partie de la parcelle O76 à usage de parking et d'une partie de la rue Watel.

L'enquête publique s'est déroulée du 08 juin 2018 au 27 juin 2018 et a donné lieu à un avis favorable sans réserve du commissaire enquêteur en date du 21 septembre 2018.

Le principe de désaffectation a été décidé par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre le 15 avril 2019.

Lorsque la désaffectation sera effective, le Conseil Municipal sera amené à constater la désaffectation des terrains et à approuver le déclassement préalablement aux cessions à l'Aménageur.

Foncier maîtrisé par la SCI BP MIXTE (parcelle cadastrée section 0 n°78)

L'aménageur doit acquérir la parcelle cadastrée section O N°78 appartenant à la SCI BP mixte et loué dans le cadre d'un bail à la POSTE.

Les négociations tripartites (CITALLIOS, EMERIGE, SCI BP MIXTE) ont été poursuivies en 2019 et un protocole tripartite a été signé à l'été. Ces négociations visent l'acquisition par CITALLIOS du foncier libéré par la SCI BP MIXTE au terme de la relocalisation de la Poste dans le premier ilot à construire par EMERIGE (ilot Roseraie).

Dépenses totales constatées au 31 décembre 2019 sur le poste foncier : 5 763 € TTC

Dont pour l'année 2019 : 5 763 € TTC

4.3 Mise en état des sols

Les opérations de démolitions des bâtiments situés aux 10, 17 et 17 bis rue des Tournelles, après obtention des Permis de démolir en date du 4 avril 2018 et 24 septembre 2018, ont été finalisées par la société COLAS au cours du 1^{er} trimestre 2019. CITALLIOS, assistée de son maître d'œuvre AD Conseil, a assuré la supervision technique, financière et administrative des travaux.

Dépenses totales constatées au 31 décembre 2019, sur le poste mise en état des sols : 141 673 € TTC

Dont pour l'année 2019 : 39 687 € TTC

4.4 Travaux VRD

En 2019 ont été conduits les travaux d'aménagement du parking provisoire.

Dépenses totales constatées au 31 décembre 2019, sur le poste travaux VRD : 108 492,07 € TTC

Dont pour l'année 2019 : 108 492,07 € TTC

4.5 Aménagement du parking public

Aucune dépense constatée en 2019 sur ce poste.

Dépenses totales constatées au 31 décembre 2019, sur le poste aménagement du parking public : 0 €

4.6 Aménagement de la salle polyvalente

Aucune dépense pour cette structure n'a été effectuée en 2019.

Dépenses totales constatées au 31 décembre 2019, sur le poste aménagement de la salle polyvalente : 10 800 € TTC

Dont pour l'année 2019 : 0 €

4.7 Honoraires techniques

Le groupement de maîtrise d'œuvre est constitué du bureau d'étude technique OGI et du paysagiste PENA PAYSAGES.

Au cours de l'année 2019, l'équipe a finalisé l'AVP et lancé les études de PRO des espaces publics de l'opération. En parallèle, elle a réalisé les études, l'accompagnement pour la passation des marchés aux entreprises et le suivi de l'exécution du parking provisoire implanté au 10, 17 et 17 bis rue des Tournelles.

Le bureau d'études Ad Conseil a finalisé le suivi de l'exécution des travaux de démolition des 10, 17 et 17 bis rue des Tournelles.

Dépenses totales constatées au 31 décembre 2019, sur le poste honoraires techniques : 204 900 € TTC

Dont pour l'année 2019 : 89 439 € TTC

4.8 Communication concertation

Durant l'année 2019, les premières communications autour de l'exécution des travaux ont été mises en œuvre : flyer chantier, affichage indicatif, etc.

Une palissade communicante a été posée au tour de la parcelle O 12 après démolition.

Dans la continuité de la campagne de communication lancée en 2019, différentes productions ont servi de supports de présentation du projet urbain : le n°1 du journal de projet et une maquette 3D du secteur.

Dépenses totales constatées au 31 décembre 2019, sur le poste communication : 87 706 € TTC

Dont pour l'année 2019 : 40 677 € TTC

4.9 Dépenses diverses

Ce poste regroupe les frais divers tels que les frais de reproduction, d'appel d'offres et de coursier, les constats d'huissier ainsi que les études juridiques.

Dépenses totales constatées au 31 décembre 2019, sur le poste dépenses diverses :
28 615 € TTC

Dont l'année 2019 : 16 342 € TTC

4.10 Frais Financiers

Ce poste correspond aux frais financiers imputés à l'opération (Cf. Art 6).

Dépenses totales constatées au 31 décembre 2019, sur le poste dépenses diverses : 891 € TTC

Dont l'année 2019 : 877 € TTC

4.11 Rémunération aménageur

La rémunération du concessionnaire pour l'exercice 2019 a été calculée selon les modalités de calcul prévues à l'article 21.1 « Rémunération du concessionnaire » et s'élève pour l'année 2019 à **117 304 €**.

Décomposée comme suit :

Forfait annuel : 105 000 € , soit 111 090 € révisés (dont 3 780€ réglés en 2020)

Rem proportionnelle sur dépenses (taux de 2%) (hors frais d'acquisition/ hors rémunération) :

Dépenses constatées pour l'année 2019 : 310 700 €

Rémunération affectée : 6 214 € (dont 2 077 € réglés en 2020)

Soit :

Dépenses totales constatées au 31 décembre 2019, sur le poste rémunération aménageur : 239 094 €
TTC

Dont l'année 2019 : 111 447 € TTC

4.12 TVA

Au cours de cette année, l'opération a connu un crédit de TVA de 87 523 € (dont 19 414€ reversé en 2020).

Soit :

Crédit total constaté au 31 décembre 2019, sur le poste TVA : 84 363 € TTC

Dont l'année 2019 : 68 109 € TTC

5 RECETTES :

Recettes totales constatées au 31 décembre 2019 : 872 000 € TTC

Dont pour l'année 2019 : 500 000 € TTC

5.1 Cessions foncières

La Promesse de vente pour la cession des Ilots Roseraie et Tournelles a été signée en juillet 2018 avec la SCCV EMERIGE L'HAY-LES-ROSES.

ILOT ROSERAIE (1) :

Le permis de construire a été délivré le 4 juillet (exécutoire à partir du 9 juillet 2019). Il a fait l'objet d'une procédure juridique de recours contentieux déposé auprès du tribunal de Melun. Ce recours a ensuite été porté en appel devant la Cour Administrative d'Appel de Paris, laquelle l'a également rejeté par un arrêt du 1^{er} octobre 2020.

Un nouveau recours auprès du conseil d'Etat a été déposé et sa recevabilité est en cours d'examen.



Vue sur l'îlot Roseraie depuis le cœur d'îlot – visuel EMERIGE

Ilot TOURNELLES (2)

Le permis de construire a été délivré le 4 juillet (exécutoire à partir du 9 juillet 2019). Il a fait l'objet d'une procédure juridique de recours contentieux déposé auprès du tribunal de Melun. Ce recours a

ensuite été porté en appel devant la Cour Administrative d'Appel de Paris, laquelle l'a également rejeté par un arrêt du 1^{er} octobre 2020.

Un nouveau recours auprès du conseil d'Etat a été déposé et sa recevabilité est en cours d'examen.



Vue sur l'ilot Tournelles depuis la future place publique – visuel EMERIGE

Recettes totales constatées au 31 décembre 2019, sur le poste Recettes (acomptes sur promesse de vente) : 372 000 € TTC

Dont l'année 2019 : 0 € TTC

5.2 Participation/subventions

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

La commune de L'Haÿ-les-Roses, dans le cadre d'une convention de subvention signée entre la commune, l'EPT et l'Aménageur viendra apporter son soutien financier à la réalisation des équipements publics pour la réalisation desquels elle est aujourd'hui compétente.

Cette convention viendra apporter à l'opération une subvention de **3 893 388 € TTC** en numéraire versée selon les modalités suivantes, conformément à l'avenant n°1 à la convention tripartite :

- 500 000 euros TTC au second semestre 2019, à verser au plus tard le 31 décembre 2019,
- 1.000.000 euros TTC au second semestre 2020, à verser au plus tard au 31 décembre 2020 ;
- 1.000.000 euros TTC au second semestre 2021, à verser au plus tard le 31 décembre 2021 ;
- Le reliquat de la somme soit 1.393.388 euros TTC, sera versé au second semestre 2022, à verser au plus tard le 31 décembre 2022.

Dans le cadre de la réalisation des études AVP/PRO, le budget travaux a évolué pour prendre en compte des travaux supplémentaires non prévus de revêtement et de dévoiement de réseaux télécom.

Il est précisé que l'opération a été sélectionné au titre de la neuvième cession des « 100 quartiers innovants et écologiques » par délibération régionale du 18 novembre 2020. La subvention régionale d'un montant maximum de 1 565 500 € sera versé en déduction de la part supportée par la commune de L'HAY-LES-ROSES.

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

Et, une subvention sous forme d'apport en nature d'un certain nombre de biens dont la commune est actuellement propriétaire dans le périmètre de l'opération et qui sont actuellement estimés à un montant de 819 090 €.

Recettes totales constatées au 31 décembre 2019, sur le poste subvention : 500 000 € TTC

Dont l'année 2019 : 500 000 € TTC

6 FINANCEMENT

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

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

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

Au 31/12/2019, la trésorerie est de 80 K€.

A l'issue de chaque exercice ; les taux d'intérêt sont appliqués à la trésorerie journalière de chacune des opérations.

Ainsi, compte tenu de la situation de trésorerie de l'opération, des frais financiers ont été imputé à hauteur de 2 064 € au titre de l'exercice 2019 (réglés en 2020)

7 LES ACTIONS PREVUES EN 2020

7.1 Les études en cours

L'année 2020 permettra de consolider le PRO et de lancer les études archéologiques et la réalisation d'une étude Loi sur L'eau.

Les études préparant les travaux espaces publics continuent et doivent intégrer la découverte de réseaux de télécommunication (Délégation de service public du SIPPAREC, notamment) qui doit être dévoyé.

7.2 Acquisitions foncières

Selon l'avancement des études de PRO, CITALLIOS pourra acquérir la parcelle O76 et O12, c'est-à-dire les terrains d'assiette de l'ilot Roseraie, auprès de la Ville de L'HAY-LES-ROSES, une fois la désaffectation du parking et le déclassement prononcés.

Le déclassement de la parcelle O76 fera l'objet d'une délibération en conseil municipal.

7.3 Mise en état des sols

L'Aménageur procédera à la démolition des biens compris dans le terrain d'assiette du futur programme Roseraie.

7.4 Travaux VRD

L'aménageur procédera à la finalisation des études PRO d'aménagement des espaces publics.

7.5 Commercialisation

CITALLIOS assurera le suivi des engagements liés à la Promesse de Vente.

8 BILAN FINANCIER

8.1 Bilan de l'opération

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

▪ Les dépenses

Les postes de dépenses du bilan ont été modifiés de la manière suivante (- 245 528€)

- Ligne budgétaire 20 – AQUISITIONS : est diminué de 793 750 €, pour actualiser le prix du foncier négocié auprès de Poste Immobilier, ainsi que les coûts d'acquisition du parking public, négociés auprès d'EMERIGE. Cette diminution acte également du fait que la coque destinée à la salle polyvalente ne sera pas à acquérir.
- Ligne budgétaire 40 – TRAVAUX D'AMENAGEMENT (VRD) : est augmenté de 826 724 € pour intégrer le dévoiement des réseaux de télécommunication Orange ainsi que des demandes faites par la Ville dans l'objectif d'améliorer la qualité de l'aménagement (matériaux, techniques de pose, etc.)
- Ligne budgétaire 60 – AMENAGEMENT DE LA SALLE POLYVALENTE : est soldé à 9 000 €, en raison de la suppression de la salle polyvalente du programme de construction.
- Ligne budgétaire 70 – HONORAIRES TECHNIQUES : est augmentée de 65 000 €, en lien avec l'augmentation des coûts de travaux des aménagements.
- Ligne A 30 – REMUNERATION DE L'AMENAGEUR : est augmentés de 6 090 € correspondant au montant de la révision pour 2019

▪ Les recettes

Les postes de recettes est diminué en raison de la baisse de SDP constatée sur le projet du promoteur. La perte de charge foncière associée est de 481 K€.

Toutefois, dans le même temps, la révision du projet à la suite de la suppression de la salle polyvalente permet des recettes de charges foncières supplémentaires :

- Ligne budgétaire 00 – Recettes : est diminuée de 245 K€.

8.2 Plan de trésorerie prévisionnel global

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

ANNEXE 1 – ÉTAT DES ACQUISITIONS FONCIERES

CITALLIOS n'a réalisé aucune acquisition foncière en 2019.

ANNEXE 2 – ÉTAT DES CESSIONS FONCIERES

CITALLIOS n'a réalisé aucune cession foncière en 2019.

ANNEXE 3 – BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

Désignation lignes budgétaires En Kilo Euros	HT Budget préc.	HT Budget actualisé	TVA	TTC
10-Etudes	-140	-140	-28	-168
20-Acquisitions	-4 858	-4 065	-411	-4 476
30-Mise en État des Sols	-473	-473	-95	-568
40-Travaux VRD	-4 492	-5 319	-1 063	-6 382
50-Aménagement du Parking Public	-100	-100	-20	-120
60-Aménagement de la Salle Polyvalente	-358	-9	-2	-11
70-Honoraires Techniques	-402	-467	-93	-560
A10-Communication Concertation	-180	-180	-36	-216
A10-Frais Divers	-50	-50	-10	-60
A30-Frais Financiers	-20	-20	0	-20
A40-Rémunération Société	-641	-647	0	-647
A50-TVA	0	0	-456	-456
Sous-total dépenses	-11 714	-11 469	-2 215	-13 684
00-Recettes	8 450	8 205	1 566	9 771
120-Subventions	3 264	3 264	649	3 913
Sous-total recettes	11 714	11 469	2 215	13 684
Résultat				0

ANNEXE 4 – PLAN DE TRESORERIE

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC	A fin 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
En Kilo Euros	Budget actualisé										
10-Etudes	-140	-28	-168	-49	-34	-13	-16	-16	-16	-16	-8
20-Acquisitions	-4 065	-411	-4 476	-6	0	-568	-5	-1 905	-1 983	-5	-5
30-Mise en État des Sols	-473	-95	-568	-142	0	-110	-38	-38	-164	-38	-38
40-Travaux VRD	-5 319	-1 063	-6 382	-108	-6	-36	-1 324	-1 530	-38	0	-3 340
50-Aménagement du Parking Public	-100	-20	-120	0	0	-5	0	0	-115	0	0
60-Aménagement de la Salle Polyvalente	-9	-2	-11	-11	0	0	0	0	0	0	0
70-Honoraires Techniques	-467	-93	-560	-205	-20	-13	-46	-46	-16	-1	-214
A10-Communication Concertation	-180	-36	-216	-88	-2	-21	-24	-24	-24	-24	-10
A10-Frais Divers	-50	-10	-60	-29	-28	-1	-1	-1	-1	-1	0
A30-Frais Financiers	-20	0	-20	-1	-2	-3	-3	-3	-3	-3	-3
A40-Rémunération Société	-647	0	-647	-239	-111	-154	-119	-23	0	0	0
A50-TVA	0	-456	-456	84	34	-982	249	285	-408	14	269
Sous-total dépenses	-11 469	-2 215	-13 684	-792	-169	-1 906	-1 367	-3 346	-2 769	-74	-3 349
00-Recettes	8 205	1 566	9 771	372	0	6 553	0	0	2 846	0	0
120-Subventions	3 264	649	3 913	500	1 000	1 020	1 393	0	0	0	0
Sous-total recettes	11 469	2 215	13 684	872	1 000	7 573	1 393	0	2 846	0	0
Résultat			0	80	911	6 593	6 653	3 346	3 423	3 349	0

Budget				
Désignation lignes budgétaires En Kilo Euros	HT Budget préc.	HT Budget actualisé	Ecart	Commentaires
B : 5020/100-Dossier Loi sur l'Eau	-10	-10	0	
B : 5020/120-Géomètre	-30	-50	-20	
B : 5020/130-Autres Études Opérationnelles	-100	-80	20	
10-Etudes	-140	-140	0	
B : 5020/230-Acquisition Pavillon de Chasse Emerige	-450	-450	0	
B : 5020/240-Acquisition Parcelle Poste Immo	-1 300	-1 000	300	Montant protocole
B : 5020/250-Indemnités de Transfert Poste Immo	-960	-960	0	
B : 5020/260-Acquisition Volume Parking Public	-1 630	-1 576	54	Acquisition de 97 places
B : 5020/270-Acquisition Volume Salle Polyvalente	-440	0	440	Suppression de la salle polyvalente du programme
B : 5020/280-Frais Juridiques et Divers (Foncier)	-27	-27	0	
B : 5020/290-Frais de Notaires	-51	-51	0	
20-Acquisitions	-4 858	-4 065	794	
B : 5020/310-Travaux de Démolitions, Terrassements, Murages	-151	-151	0	
B : 5020/320-Travaux de Démolition pour Parking Provisoire	-185	-185	0	
B : 5020/330-Frais de Dépollution	-130	-130	0	
B : 5020/340-Aléas sur Travaux de Démolition	-8	-8	0	
30-Mise en État des Sols	-473	-473	0	
B : 5020/410-Travaux VRD-Aménagements Qualitatifs	-3 825	-4 642	-817	Aménagements qualitatifs et génie civil dévoiement Orange + Numéricable
B : 5020/420-Aléas sur Travaux VRD	-172	-172	0	
B : 5020/430-Travaux de Dévoiement de Réseaux	-475	-557	-82	Dévoiement Orange et provisions (dévoiement Numéricable non compris)
B : 5020/450-Travaux Provisoires	-20	-20	0	
40-Travaux VRD	-4 492	-5 391	-899	
B : 5020/510-Travaux d'Équipement du Parking Public	-100	-100	0	
50-Aménagement du Parking Public	-100	-100	0	
B : 5020/610-Travaux d'Aménagement de la Salle Polyvalente	-320	0	320	
B : 5020/620-Honoraires	-38	-9	29	
60-Aménagement de la Salle Polyvalente	-358	-9	349	Suppression du programme salle polyvalente
B : 5020/710-Honoraires de Maîtrise d'Oeuvre VRD-CSPS	-359	-404	-45	Augmentation du cout travaux VRD
B : 5020/720-Urbaniste en Chef	-10	-10	0	
B : 5020/730-OPCu	-10	-30	-20	Augmentation du cout travaux VRD
B : 5020/740-Maîtrise d'Oeuvre Démolition	-17	-17	0	
B : 5020/750-Référé Préventif	-5	-5	0	
70-Honoraires Techniques	-402	-467	-65	
B : 5020/A120-Frais de Communication	-180	-180	0	
A10-Communication Concertation	-180	-180	0	
B : 5020/A130-Tirages, Coursiers, Autres	-50	-50	0	
A10-Frais Divers	-50	-50	0	
B : 5020/A310-Intérêts Court Terme	-20	-20	0	
A30-Frais Financiers	-20	-20	0	
B : 5020/A400-Forfait Annuel	-525	-531	-6	
B : 5020/A410-Réimputation de Charges %	-116	-116	0	
A40-Rémunération Société	-641	-647	-6	Révision rémunération
B : 5020/A520-TVA Payée	0	0	0	
A50-TVA	0	0	0	
Sous-total dépenses	-11 714	-11 541	173	
A : 5020/200-Cessions des Terrains	8 450	8 277	-173	
00-Recettes	8 450	8 277	-173	Perte de constructibilité suite avis ABF (-410K) et modification du projet (+273K)
A : 5020/120-Subventions	20	20	0	
A : 5020/121-Subvention Ville Affectée en Numéraire	3 244	3 244	0	
120-Subventions	3 264	3 264	0	
Sous-total recettes	11 714	11 541	-173	

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 5020-COEUR DE VILLE L'HAY LES ROSES-1-Aménagement (DA) - établi le 24/02/2021 à 22:29

Désignation lignes budgétaires En Kilo Euros	BUDGET				REALISE		PREVISIONNEL					
	HT Budget préc.	HT Budget actualisé	TVA	TTC	A fin 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
10-Etudes	-140	-140	-28	-168	-49	-34	-13	-16	-16	-16	-16	-8
20-Acquisitions	-4 858	-4 065	-411	-4 476	-6		-568	-5	-1 905	-1 983	-5	-5
30-Mise en État des Sols	-473	-473	-95	-568	-142		-110	-38	-38	-164	-38	-38
40-Travaux VRD	-4 492	-5 391	-1 078	-6 469	-108	-6	-37	-1 364	-1 576	-38		-3 340
50-Aménagement du Parking Public	-100	-100	-20	-120			-5			-115		
60-Aménagement de la Salle Polyvalente	-358	-9	-2	-11	-11							
70-Honoraires Techniques	-402	-467	-93	-560	-205	-20	-13	-46	-46	-16	-1	-214
A10-Communication Concertation	-180	-180	-36	-216	-88	-2	-21	-24	-24	-24	-24	-10
A10-Frais Divers	-50	-50	-10	-60	-29	-28	-1	-1	-1	-1	-1	0
A30-Frais Financiers	-20	-20		-20	-1	-2	-3	-3	-3	-3	-3	-3
A40-Rémunération Société	-641	-647	0	-647	-239	-111	-154	-119	-23			0
A50-TVA			-456	-456	84	34	-982	249	285	-408	14	269
Sous-total dépenses	-11 714	-11 541	-2 230	-13 771	-792	-169	-1 906	-1 367	-3 346	-2 769	-74	-3 349
00-Recettes	8 450	8 277	1 581	9 858	372		6 640			2 846		
120-Subventions	3 264	3 264	649	3 913			20		1 893			2 000
Sous-total recettes	11 714	11 541	2 230	13 771	372		6 660		1 893	2 846		2 000
C : 5020/122-Participations Ville Affectée				-3 893					-1 893			-2 000
C : 5020/122-Participations Ville en Attente d'Affectation				3 893	500	1 000	1 000	1 393				
Sous-total trésorerie transitoire				0	500	1 000	1 000	1 393	-1 893			-2 000
Trésorerie brute					80	911	6 665	6 692	3 346	3 423	3 349	0

AVENANT N° 2

**A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT
SECTEUR CŒUR DE VILLE**

ENTRE :

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

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

D'UNE PART,

Et

CITALLIOS, Société Anonyme d'Économie Mixte (S.A.E.M.) au capital de 24 280 352,00 euros, dont le siège social est situé au 65 rue des trois Fontanot – 92024 Nanterre Cedex, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro B 334 336 450, représentée par **Monsieur Maurice SISSOKO**, Directeur général, agissant conformément aux pouvoirs que le Conseil d'administration de la SAEM CITALLIOS lui a confiés lors de sa séance du 1^{er} juillet 2019.

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

D'AUTRE PART.

IL A ETE AU PREALABLE EXPOSE CE QUI SUIT :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les études opérationnelles ont permis de révéler que plusieurs adaptations non substantielles du programme initial souhaitées par la Ville étaient opportunes, afin d'optimiser et d'améliorer le projet urbain :

- A la demande de la Ville et de l'Architecte des bâtiments de France, le programme initial des constructions, a dû être revu à la baisse afin de tenir garantir une meilleure intégration dans le secteur, impactant en particulier les surfaces dédiées aux logements ;
- La salle polyvalente, envisagée en rez-de-chaussée de l'opération immobilière, sera supprimée du programme de l'opération pour permettre la conversion de la maison Hoff, patrimoine l'Hayssien, rachetée par la Ville ;

- L'espace initialement consacré à l'équipement permettra la réalisation de logements supplémentaires et de cellule(s) commerciale (s) à rez-de-chaussée.

Également, les demandes de la Ville relatives à la nature et la qualité des revêtements des espaces publics seront intégrées au projet d'aménagement des espaces publics.

En conséquence de ces demandes, dans le cadre de la réalisation des études AVP/PRO, le budget travaux a évolué pour prendre en compte ces travaux supplémentaires non prévus de revêtement.

Enfin, il est précisé que l'opération a été sélectionnée au titre de la neuvième cession des « 100 quartiers innovants et écologiques » par délibération régionale du 18 novembre 2020. La subvention régionale d'un montant maximum de 1 565 500 € pourra être perçue et fera l'objet de la signature d'une convention-cadre postérieure à cet avenant. Le bilan de l'opération sera ajusté en conséquence.

Le compte rendu financier annuel (CRFA) établi au titre de l'année 2019 et approuvé par délibération de la ville de L'Hay-les-Roses du et du concédant duprésente et décrit ces évolutions.

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

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

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

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

ARTICLE 1 – OBJET DE L'AVENANT

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

- de modifier le programme de construction.

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

- l'annexe G relative au programme des équipements publics à réaliser par l'aménageur,
- l'annexe H relative au programme des constructions.

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

Article 2 – Modification de l'annexe G au traité de concession :

Les parties conviennent de remplacer l'annexe G au traité de concession d'aménagement, intitulée « Programme des équipements publics à réaliser par l'Aménageur », par le document figurant en annexe 1 au présent avenant.

Article 3 – Modification de l'annexe H au traité de concession :

Les parties conviennent de remplacer l'annexe H au traité de concession d'aménagement, intitulée « Programme des constructions », par le document figurant en annexe 2 au présent avenant.

ARTICLE 4 – CLAUSE DE PRIORITE

Les autres stipulations du traité de concession d'aménagement et celles de son avenant n°1 portant sur la réalisation de l'opération d'aménagement « Secteur Cœur de Ville » demeurent inchangées et s'appliquent en ce qu'elles ne sont pas contraires au présent avenant.

ARTICLE 5 – ENTREE EN VIGUEUR

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

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

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

Fait à Nanterre,
Le

En deux exemplaires

Pour l'EPT Grand Orly Seine Bièvre
Michel Leprêtre
Président

Pour la SAEM CITALLIOS
Maurice SISSOKO
Directeur Général

Annexes :

1. Bilan financier prévisionnel, plan de trésorerie prévisionnel (Version CRFA 2019)
2. Programme des équipements publics à réaliser par l'Aménageur
3. Programme des constructions

Annexe G

Concession Cœur de Ville - Programme des équipements publics à réaliser par l'Aménageur

Equipements publics	Maitrise d'ouvrage	Destinataire	Commentaires
Parking Public	Aménageur	Commune	Parking de 100 places, sur un niveau situé sous le programme immobilier de l'îlot Roseraie. Les limites de prestations seront à définir avec la collectivité dans le respect du budget mentionné au bilan (TCA annexe A).
Parking provisoire sur les parcelles 048 et 058 sis 17 et 17 bis rue des Tournelles	Aménageur	Commune	Parking provisoire d'environ 70 places réalisé sur les parcelles 048 et 058, ayant vocation à offrir du stationnement de substitution au parking actuel face à la Roseraie. Les limites de prestations seront à définir avec la collectivité dans le respect du budget mentionné au bilan (TCA annexe A).

Espaces Publics	Maitrise d'ouvrage	Destinataire	Commentaires
Rue Watel / Rue des Tournelles / Place publique / Amorce de la rue Bourgeot	Aménageur	EPT Grand Orly Seine Bièvre / Commune	Réalisation du dévoiement de la rue Watel, y compris dévoiement de réseaux, préparation des raccordements pour les nouveaux programmes immobiliers de l'opération d'aménagement. Aménagement définitif de la rue Watel déplacée, de la place publique créée et de la rue des Tournelles, dans la limite du périmètre de l'opération. Les aménagements devront être validés par la ville au stade AVP et DCE dans le respect du budget mentionné au bilan (TCA annexe A).
Rue J. Jaurès	Aménageur	Département	Aménagement de la rue J. Jaurès entre la rue Watel et la rue des Tournelles : reprise des réseaux si nécessaire et aménagements qualitatifs. Les aménagements devront être validés par la ville au stade AVP et DCE dans le respect du budget mentionné au bilan (TCA annexe A).



Annexe H

Concession Cœur de Ville - Programme des constructions

TYPE DE CONSTRUCTION	SURFACE DE PLANCHER EN M²
LOGEMENTS EN ACCESION	9336
COMMERCES/SERVICES	2674