



Etablissement

Etablissement

Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 29 juin 2021

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2021-06-29\_2405

**Renouvellement Urbain Quartier Sud – Choisy-le-Roi  
Hautes-Bornes – Convention d'association avec  
Valophis Habitat, SADEV 94 et les porteurs de projet**

L'an deux mille vingt et un, le 29 juin à 19h10 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 23 juin 2021. Conformément à l'article 6 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020, prorogé jusqu'au 30 septembre 2021 par la loi n°2021-689 du 31 mai 2021 relative à la gestion de la sortie de 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	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	M. BENBETKA	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Représentée	M. BENETEAU	P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	M. SAUERBACH	P
Savigny-sur-Orge	Mme BERNET Lydia	Présente		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Représenté	M. DELL'AGNOLA	P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	-		
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Représentée	M. LIPIETZ	P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Représenté <sup>(1)</sup>	Mme DEXAVARY	
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Représenté	Mme DAUMIN	P
Savigny-sur-Orge	M. BRIEY Ludovic	-		
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	M. GAUDIN	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	Mme LABROUSSE	P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Présente		P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente <sup>(1)</sup>	M. LIPIETZ <sup>(2)</sup>	P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Savigny-sur-Orge	Mme DUPART Agnès	Représentée	M. DEFREMONT	P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Représentée	M. GUILLEMOT	P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		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	Représentée	M. MAITRE	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Représenté	Mme TROUBAT	P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	M. CONAN	P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	Mme BOIVIN	P
Savigny-sur-Orge	M. GUILLAUMOT Bruno	Présent		P

2405

1/5

Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	M. DUFOUR	P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	-		
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	Mme LORAND	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	M. LERUDE	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	M. BELL-LLOCH	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		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	M. BELL-LLOCH	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	M. DELL'AGNOLA	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représenté	M. AGGOUNE	P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Représenté	Mme DELAHAIE	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	M. YAVUZ	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	Mme ABDOURAHAMANE	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	M. GARZON	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représenté	M. GUILLEMOT	P
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	M. TAUPIN	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	Mme TORDJMAN	P
L'Hay-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	M. GAULIER	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Conan	Représentée	M. PANETTA	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Représenté	M. LAFON	P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	Mme DORRA	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Représenté	M. LEPRETRE	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	M. LEPRETRE	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Représenté	M. CONAN	P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée (1)	Mme DEXAVARY	
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	-		
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. YAVUZ	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	M. PANETTA	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		P
Viry Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Représentée	Mme CHAVANON	P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Représentée	M. DUFOUR	P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	Mme LORAND	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	Mme LABROUSSE	P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	M. SAUERBACH	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	M. GAUDIN	P
Villejuif	M. ZULKE Michel	Représenté	M. SEGURA	P

(1) Jusqu'à la délibération n° 2021-06-29\_2402

(2) A partir de la délibération n° 2021-06-29\_2403

### Secrétaire de Séance : Madame Aurélie Troubat

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2373 à 2402	49	49	98
2403 à 2433	48	48	96

## Exposé des motifs

Le programme de renouvellement urbain du quartier Sud de Choisy-le-Roi a été validé par le Conseil municipal du 22 janvier 2020 à travers la délibération 20-019 et par le conseil territorial le 25 février 2020 à travers la délibération 2020-02-25\_1784. Le territoire Grand Orly Seine Bièvre et la ville de Choisy-le-Roi sont co-porteurs du projet. Le bailleur social Valophis Habitat est l'acteur incontournable du projet en tant que propriétaire des terrains et des bâtiments objets des transformations urbaines.

Le programme de renouvellement urbain comprend des actions sur l'ensemble du Quartier Politique de la Ville « Quartier Sud » de Choisy-le-Roi et prévoit des interventions dans le quartier des Hautes Bornes sur des terrains qui appartiennent à Valophis Habitat, sur le site appelé « Remise aux faisans ». Ces terrains sont situés au sein d'une ZAC en cours de réalisation « ZAC DES HAUTES BORNES » dont l'aménageur est la SADEV 94 et le concédant l'Etablissement Public Territorial GRAND-ORLY SEINE BIEVRE.

Une convention de participation financière en application de l'article 311-4 du code de l'urbanisme distincte de la présente convention sera signée entre les parties pour la réalisation de cette opération. La convention de participation détermine les participations financières que le constructeur (Valophis) doit verser à l'aménageur de la ZAC (SADEV 94) pour assurer l'équité vis à vis des autres promoteurs. Elle fait l'objet d'une seconde délibération distincte.

La présente convention d'association est réalisée en application de l'article L311-5 du code de l'urbanisme. Elle a pour objectif de décrire les engagements de gouvernance, techniques, architecturaux de chacune des parties pour permettre au propriétaire des terrains Valophis Habitat à intervenir au sein de la ZAC et respecter les objectifs du projet de renouvellement urbain.

Cette convention d'association sera signée entre les porteurs du projet de renouvellement urbain, le Territoire Grand-Orly Seine Bièvre, la ville de Choisy-le-Roi, le groupe Valophis propriétaire du foncier et l'aménageur de la ZAC, SADEV 94.

Il s'agit plus particulièrement :

- De définir la gouvernance et de partager les engagements de chacun pour la réussite du projet de renouvellement urbain sur Le site « Remise aux faisans » ;
- De définir les modalités de mise en œuvre du projet (administratif, suivi opérationnel, de cession foncière entre les parties) afin de respecter le programme de renouvellement urbain sur le site ;
- 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 conformément aux éléments validés dans la convention de renouvellement urbain.

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.

Le bilan de cette opération prend en compte l'ensemble des dépenses concernant l'aménagement du site « Remise aux faisans ». Il comprend la valorisation des terrains de Valophis Habitat issus de la démolition, les évictions des activités, les travaux et études pour la réalisation des aménagements.

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 en €HT	Recettes	Participations en €HT
Ateliers relais et éviction	1 700 000	Recettes foncières	4 219 350
Valorisation Résidence ADEF	2 277 850	Subventions ANRU	612 968
Démolition du bâtiment	681 000	Valophis Habitat	1 021 882
Réalisation d'aménagement	1 739 352	Territoire Grand Orly Seine Bièvre	310 024
Conduite opération	273 022	Ville de Choisy-le-Roi	507 000
<b>TOTAL</b>	<b>6 671 224</b>	<b>TOTAL</b>	<b>6 671 224</b>

L'EPT apporte, au coût de l'opération, une participation d'équilibre du projet de renouvellement urbain d'un montant de 310 024 € non assujetti à TVA. Le versement de cette participation est remis en trois appels de fonds

La Ville de Choisy le Roi apporte une participation d'équilibre au coût de l'opération. Cette participation en numéraire d'un montant de 507 000 € non assujetti à la TVA, est affectée pour participer à l'équilibre de cette opération de renouvellement urbain.

Il est proposé de valider cette convention et d'autoriser Monsieur le Président à la signer, sous réserve de la délibération du Conseil municipal prévue le 30 juin 2021.

## DELIBERATION

**Vu** la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 relative à la modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;

**Vu** la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ;

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

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

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 300-1 à L. 300-4, L 311-1 à L 311-7 et R 311-1 à R 311-8 ;

**Vu** le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

**Vu** l'avis de la commission permanente ;

**Vu** le contrat de concession entre la SEMORLY et la Ville de Choisy-le-Roi signé le 5 juin 2008 ;

**Vu** l'avenant n°1 de la concession d'aménagement portant sur la cession du contrat par la société SEMORLY à SADEV 94 signé le 2 juillet 2012 par le Maire de Choisy-le-Roi, le directeur général de SADEV 94 et la Présidente de la SEMORLY ;

**Vu** l'avenant n°2 à la concession d'aménagement approuvé par délibération du conseil municipal en date du 14 décembre 2016 ;

**Vu** l'avenant n°3 à la concession d'aménagement approuvé par délibération du conseil municipal en date du 8 novembre 2017 ;

**Vu** l'intérêt métropolitain défini lors du conseil de la Métropole du Grand Paris du 8 décembre 2017 ;

**Vu** l'avenant n°4 à la concession d'aménagement approuvé par délibération du conseil municipal du 26 septembre 2018 et du conseil territorial du 13 novembre 2018 ;

**Vu** l'avenant n°5 à la concession d'aménagement approuvé par délibération du conseil municipal du 22 janvier 2020 et du conseil territorial du 25 février 2020 ;

**Vu** la délibération 2020-02-25\_1784 du Conseil territorial du 25 février 2020 approuvant le projet de renouvellement urbain du Quartier Sud de Choisy-le-Roi ;

**Vu** la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du Quartier Sud signée en juin 2020 ;

**Vu** le projet de convention d'association au sein de la ZAC des Hautes Bornes ;

**Vu** le budget du Territoire ;

**Entendu** le rapport de Mme Sophie Labrousse,  
Sur proposition de Monsieur Le Président,

**Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,**

1. Approuve, tel qu'annexé à la présente, la convention d'association pour la réalisation de l'opération sur le site "Remise aux faisans" conformément au programme de renouvellement urbain du Quartier Sud de Choisy-le-Roi.
2. Autorise Monsieur le Président ou son représentant à signer ladite convention d'association et tous les documents afférents à celle-ci.
3. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

**Vote : Pour 96**

La présente délibération est certifiée exécutoire,  
étant transmise en préfecture le 07 juillet 2021  
ayant été publiée le 06 juillet 2021



A Vitry-sur-Seine, le 5 juillet 2021  
Le Président

Michel LEPRETRE



**RENOUVELLEMENT URBAIN**

**QUARTIER SUD - CHOISY - LE - ROI**

## **CONVENTION ASSOCIATION**

**Pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain**

# **Site Remise aux Faisans**

**ZAC DES HAUTES-BORNES**



**PREAMBULE**



Le programme de renouvellement urbain du quartier Sud de Choisy-le-Roi a été validé par le Conseil municipal du 22 janvier 2020 à travers la délibération 20-019 et par le conseil territorial le 25 février 2020 à travers la délibération 2020-02-25\_1784. Le territoire Grand Orly Seine Bièvre et la ville de Choisy-le-Roi sont co-porteurs du projet. Le bailleur social Valophis Habitat est l'acteur incontournable du projet en tant que propriétaire des terrains et des bâtiments objets des transformations urbaines. Le projet urbain et la convention ANRU signée à l'issue des validations des instances nationales et locales fait partie intégrante de la présente convention et en constituent **l'Annexe 1**.

Le programme de renouvellement urbain comprend des actions sur l'ensemble du Quartier Politique de la Ville « Quartier Sud » de Choisy-le-Roi et prévoit des interventions dans le quartier des Hautes Bornes sur des terrains qui appartiennent à Valophis Habitat, sur le site appelé « Remise aux faisans ». Ces terrains sont situés au sein d'une ZAC en cours de réalisation « ZAC DES HAUTES BORNES » dont l'aménageur est la SADEV 94 et le concédant l'Etablissement Public Territorial GRAND ORLY SEINE BIEVRE.

Cette convention d'association est réalisée en application de l'article L311-5 du code de l'urbanisme. Elle a pour objectif de décrire les engagements de chacune des parties pour permettre au propriétaire des terrains Valophis Habitat à intervenir au sein de la ZAC. Ces engagements concernent les aspects techniques et architecturaux du projet pour respecter les objectifs de la ZAC et ceux du projet de renouvellement urbain.

Une convention de participation financière en application de l'article 311-4 du code de l'urbanisme distincte de la présente convention sera signée entre les parties.

## **PRESENTATION PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN**

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.

Le projet de renouvellement urbain est inscrit dans la démarche écoquartier et a été lauréat d'appels à projets qui traduisent ces ambitions sur le volet social et environnemental. Si ces appels à projets ont été déposés principalement sur le site des Navigateurs/Cosmonautes, les ambitions d'excellence du projet concernent l'ensemble des interventions sur le Quartier Sud

- ANRU + : Programme Investissement Avenir : Quartier Innovant et Solidaire
- ADEME : Quartier Décarboné
- ARS/ADEME AMI Santé et Aménagement Durable

Depuis plusieurs années, la municipalité a inscrit la participation citoyenne comme un pilier de son action. Cette démarche qui suscite de l'attente devra se poursuivre tout au long du projet sur le secteur des Hautes Bornes.

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

## PRESENTATION ZAC DES HAUTES BORNES

La ZAC des Hautes Bornes se situe au sud de la commune de Choisy-le-Roi, en limite des communes d'Orly et de Thiais. La Ville de Choisy-le-Roi a approuvé la création de la ZAC des Hautes Bornes par délibération du Conseil Municipal le 10 mai 2007.

Par délibération en date du 28 mai 2008, la ville de Choisy-le-Roi a confié la responsabilité de cette opération d'aménagement à la SEMORLY. Le contrat de concession a été signé le 5 juin 2008. Compte tenu des délais de maîtrise de la principale assiette foncière de cette opération, la SEMORLY s'est tournée vers SADEV 94, après accord de la Ville par délibération du conseil municipal du 27 juin 2012, afin qu'elle prenne la responsabilité de cet aménagement selon les engagements et les objectifs initiaux. L'avenant n°1 portant sur la cession du contrat est ainsi approuvé le 25 juillet 2012. La SEMORLY et la SADEV 94 ont signé une convention de cession du contrat de concession d'aménagement rendant SADEV 94 aménageur de la ZAC des Hautes Bornes. Le traité de concession figure en [Annexe 2](#).

Par délibération en date du 14 décembre 2016, la ville de Choisy-le-Roi a approuvé la modification du programme des équipements publics du dossier de réalisation de ZAC et l'avenant n°2 au contrat de concession de la ZAC, pour actualiser la surface, le montant d'investissement, le financement de l'équipement sportif et plus particulièrement la participation de la ville affectée à cet équipement.

Par délibération en date du 8 novembre 2017, la ville de Choisy-le-Roi a approuvé l'avenant n° 3 de la concession d'aménagement en vue d'une prorogation pour une durée de 4 ans. La concession d'aménagement en date du 5 juin 2008 a été conclue pour une durée de 10 ans. Cette prorogation permettra l'aboutissement des derniers programmes de construction (équipement sportif, résidence seniors, lot d'activité, lot 6 -logements en accession). Ainsi, l'expiration de la concession est portée au 5 juin 2022.

Le 1<sup>er</sup> janvier 2018, le Territoire Grand Orly Seine Bièvre s'est vu transférer cette opération d'aménagement.

Les objectifs de l'opération d'aménagement sont les suivants :

- Élaborer un programme d'aménagement mixte combinant équipements, activités, commerces, logements en s'inscrivant dans une démarche de haute qualité environnementale,
- Proposer une nouvelle offre de logements favorisant la mixité des occupations et des usages et permettant de satisfaire, pour partie, la demande induite par la déconstruction des logements de Briand-Pelloutier,
- Améliorer et traiter la question des déplacements, favoriser le maillage des liaisons douces et créer une véritable liaison est-ouest à l'échelle des quartiers qu'elle relie,
- Intégrer la qualité environnementale au cœur du projet,
- Réaliser un équipement sportif polyvalent,
- Offrir un cadre de vie qualitatif aux habitants en favorisant le traitement paysagé et l'offre de stationnement nécessaire aux activités commerciales,
- Favoriser l'implantation de nouvelles activités économiques dans la partie « est » de la ZAC située en Zone Franche Urbaine (ZFU).



## Lexique

**AMO** : Assistance à Maitrise d’Ouvrage

**ANRU** : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

**AVP** : Avant-Projet

**CCCT** : Cahier des Charges de Cessions de Terrain

**CCTP** : Cahier des Charges Techniques et Particulières

**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

**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 que propriétaire des parcelles U204, U206, U231, U233, U235 faisant partie de la ZAC des Hautes bornes et qui vont faire l'objet de constructions par le propriétaire ou ses ayants droit,

Et représenté par son Directeur général, ..... en vertu de la délibération ..... du Conseil d'Administration de Valophis Habitat en date ....., et habilité à signer la présente convention en vertu d'une délibération du Bureau du Conseil d'Administration du .....

**Ci-après désigné « Valophis Habitat » ou « Le propriétaire »,**

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

Agissant, en application de l'article L. 5219-5 du code général des collectivités territoriales, en tant que concédant de la ZAC des Hautes Bornes 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 .....

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

- **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 du projet de renouvellement urbain du Quartier Sud de Choisy-le-Roi,

Et représentée par le Maire en exercice, Monsieur Tonino PANETTA, habilité à signer la présente convention en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date XXXXXXX,

**Ci-après désigné « la Ville » ou « la Commune »,**

- **La Société d'Aménagement et de Développement des Villes et du Département du Val de Marne (SADEV 94)**, Société d'Economie Mixte au capital de 10 099 050 € dont le siège social est à Vincennes (94300), 31 rue Anatole France, identifiée au SIREN sous le numéro 341 214 971 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Créteil,

Agissant en tant qu'aménageur de la ZAC des Hautes Bornes selon la délibération du Conseil Municipal de Choisy-le-Roi en date du 27 juin 2012,

Et représentée par sa Directrice Générale Déléguée en exercice, Madame Frédérique DIELAINE, agissant conformément aux pouvoirs que le Conseil d'Administration de la SEM lui a confiés lors de la séance du 19 mai 2019 dont copie de l'extrait du procès-verbal est annexée aux présentes

**Ci-après désigné « la SADEV » ou « l'Aménageur »,**

## TITRE 1er- MODALITES DE GOUVERNANCE

### 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 l'EPT, la Ville et Valophis Habitat sont signataires ni ceux pris par les collectivités et l'aménageur dans le cadre du traité de concession de la ZAC des Hautes Bornes. Elle complète la convention de participation du site remise aux faisans en traduisant opérationnellement les engagements des partenaires déclinés dans la convention de renouvellement urbain.

Elle a pour objet de définir les modalités partenariales entre la Commune, l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, la SADEV et Valophis Habitat conformément aux engagements pris par les partenaires dans la convention ANRU et la ZAC des Hautes Bornes pour l'aménagement des parcelles U204, U206, U231, U233, U235, d'une surface de 12 470m<sup>2</sup> en vue de réaliser par le propriétaire ou ses ayants droits le programme de construction de 186 logements, des locaux d'activité pour une Surface de Plancher envisagé de 13 174 m<sup>2</sup> ainsi que les espaces publics associés à ces constructions. La parcelle U248, d'une superficie de 244 m<sup>2</sup>, aujourd'hui propriété d'un tiers, pourra faire l'objet d'une acquisition par Valophis Habitat. Dès acquisition par Valophis Habitat, cette parcelle sera ajoutée à celle déjà mentionnée, en vue de réaliser l'opération sur une emprise foncière totale de 12 714 m<sup>2</sup>. Il est convenu de nommer cette opération « Remise aux faisans ».

Il s'agit plus particulièrement :

- De définir la gouvernance et de partager les engagements de chacun pour la réussite du projet de renouvellement urbain sur la « remise aux faisans »
- De définir les modalités de mise en œuvre du projet (administratif, suivi opérationnel, de cession foncière entre les parties) afin de respecter le programme de renouvellement urbain sur le site
- 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 conformément aux éléments validés dans la convention de renouvellement urbain

Il convient de différencier Valophis Habitat et sa filiale Expansiel constructeur, qui pilotera le projet d'aménagement de ce site, de Valophis Habitat propriétaire des parcelles. En application de l'article L311-5, la convention d'association concerne le propriétaire qui se doit de transférer les engagements de cette convention à ses ayants droits.

Ainsi quand il est indiqué « le propriétaire », il doit être compris pour l'ensemble des articles ci-dessous aussi les ayants droits et constructeurs ayant un lien contractuel avec le propriétaire.

## ARTICLE 2 – LES ENGAGEMENTS DES PARTIES PRENANTES

### 2-1 Le programme de constructions

Cette opération d'aménagement sur les parcelles U204, U206, U231, U233, U235 et aussi U248 comprises dans la ZAC des Hautes Bornes telle que définit dans la convention ANRU, doit permettre la réalisation du programme prévisionnel global de 13 174 M2 SDP environ comprenant :

<b>Lot</b>	<b>Programmation</b>	<b>M<sup>2</sup> SDP</b>	<b>Nb Logts</b>	<b>Surface terrain</b>
A1	LLS	1 625	25	908 m <sup>2</sup>
A1	AS	1 690	26	908 m <sup>2</sup>
A2	AL	847	11	945 m <sup>2</sup>
A3	AFL (MI)	847	11	987 m <sup>2</sup>
A3	AFL (Coll)	2 535	39	1453 m <sup>2</sup>
A4	AL	1 300	20	1280 m <sup>2</sup>
A5	Activité	800	-	X = A6
A6	AL	3 530	54	1954 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>13 174</b>	<b>186</b>	

Les lots A1 à A6 sont représentés sur le plan guide joint (annexe 3).

Le nombre de logement indiqué est prévisionnel et non définitif.

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

- Etudes plan guide à l'échelle Intercommunale – Atelier Ruelle – GERAU Conseil – OTCI
- Etude Développement Economique – SCET – Urbanova
- AMO développement Durable – Vizea
- Etude Mobilité - CODRA

## 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.

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
  - o en favorisant la qualité d'usage des logements, l'adaptation au changement climatique et la qualité des parties communes
  - o en visant la sobriété énergétique en lien avec les études autour de l'énergie grise effectuées par le CSTB
  - o 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
  - o en adaptant l'urbanisme et les aménagements au changement climatique pour le confort des usagers mais aussi en limitant l'impact carbone du quartier
  - o en veillant au respect des ressources (végétation, eau, sol,...)

## 2-3 Les engagements de Valophis Habitat

En sa qualité de propriétaire, Valophis Habitat s'engage à demander aux constructeurs de réaliser le projet urbain arrêté par les partenaires et conventionné avec l'ANRU tel que décrit à l'Annexe 1 selon les engagements suivants :

- 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
  - 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 d'une éventuelle modification 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) 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 SADEV (espaces extérieurs, voirie) qui le rétrocédera à la ville ou 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, 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. 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 pris par la Ville de Choisy-le-Roi et l'EPT Grand Orly Seine Bièvre dans le cadre du dossier ANRU.
- 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

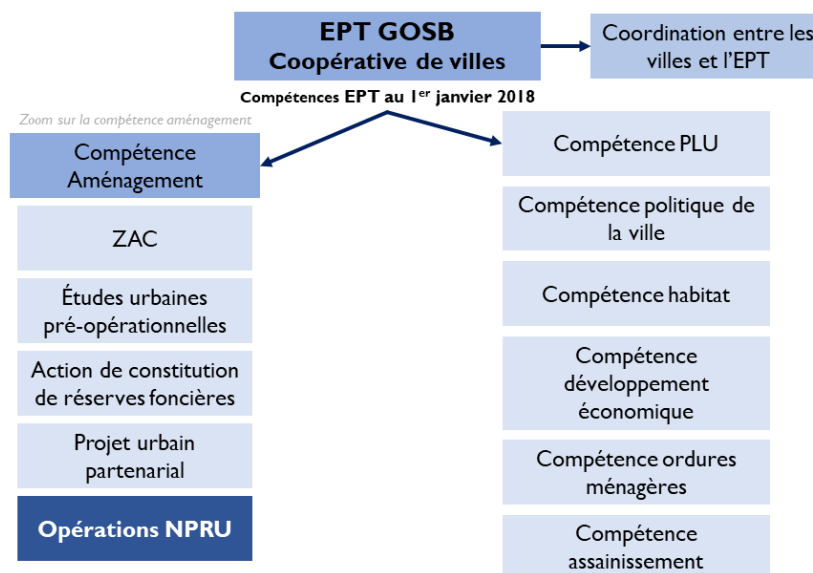
Le pilotage technique du projet de Renouvellement Urbain a été transféré en 2015 à la Communauté d'Agglomération Seine Amont avec néanmoins un portage politique partagé entre la ville et l'EPT.

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,
- 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 et dans le respect des différentes législations applicables à :

- Proposer à leurs instances délibérantes pour avis les modalités de concertation et tout document afférent à l'opération notamment modification du PEB ou du programme des équipements publics
- Si nécessaire, délivrer à Valophis Habitat les autorisations de voirie nécessaires pour lui permettre de réaliser les travaux prévus au dossier de permis d'aménager.
- Accompagner les constructeurs en vue de l'obtention des documents réglementaires
- Accorder à Valophis Habitat les garanties d'emprunts nécessaires pour l'obtention des prêts permettant d'assurer la trésorerie de l'opération
- Mettre à disposition de l'Aménageur, du propriétaire et ses partenaires la maquette virtuelle réalisée par l'agence VECTUEL et de financer les actualisations liées au permis d'aménager et à la conception des espaces publics
- Donner un avis sur les plans d'aménagement en phase AVP, PRO et DCE et leurs modifications dans un délai de 1 mois par décision expresse ou pour faire toutes observations.

## 2.5 Les engagements de la SADEV 94

- a) Sur la base des études préalables nécessaires à la réalisation de l'opération, procéder à toute adaptation du traité de concession et du programme des équipements publics qui serait définie d'un commun accord
- b) Faciliter les démarches pour la mise en chantier des opérations
- c) Continuité du reporting financier annuel auprès de la Ville et de l'EPT (CRACL)
- d) Suivi des travaux menés par Valophis sur 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. Les études et travaux en propre ou réalisés par les concessionnaires seront à la charge complète de Valophis

## ARTICLE 3 – MODALITES DE GOUVERNANCE DE L'OPERATION

Les parties conviennent par la présente d'un pilotage stratégique et opérationnel conjoint de l'opération « Remise aux faisans » des Hautes Bornes. A cette fin, elles décident d'instituer des réunions techniques et un comité de pilotage stratégique :

- Les **coordinations techniques**, animées et pilotées par le propriétaire, ont lieu au minimum une fois tous les deux mois et permettent d'aborder les affaires courantes de l'opération :
  - Montage des procédures administratives
  - 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
  - Planning des libérations,
  - Planning des études et des autorisations d'urbanisme,
  - Respect des engagements en termes de programme, de qualité architecturale, d'environnement et de mixité sociale
  - Planning des travaux avec points de vigilance,
  - Avancement de la commercialisation,
  - Bilan prévisionnel actualisé,

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

Les coordinations techniques, au vu de ces éléments proposeront, le cas échéant, des mesures correctives soumises au Comité de Pilotage Stratégique.

- Le **Comité de Pilotage Stratégique** se réunit au minimum 1 fois par an. 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 ADMINISTRATIVES ET OPERATIONNELLES DE REALISATION DU PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN

### 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.

#### 4.2 Intervention de Valophis Habitat sur le domaine public

L'intervention du propriétaire ou ses ayant droits 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).

A compter de l'OS et durant les travaux, sur le périmètre défini, le propriétaire aura à sa charge l'entretien et la gestion courante des espaces publics concernés. Il sera en charge de la gestion et de la coordination des différents maîtres d'ouvrage des réseaux. Valophis mettra en œuvre un système d'assurance qualité qui comprendra un contrôle technique approprié à la nature des ouvrages à exécuter, par un organisme indépendant. Les rapports de contrôle sont transmis à l'EPT, la Ville et l'aménageur.

Dès que les conditions permettant de constater l'achèvement des ouvrages sont réunies, le propriétaire ou ses ayants droits devront inviter l'aménageur et la Collectivité compétente à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. La Collectivité et l'aménageur ne peuvent refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter le propriétaire ou ses ayants droits 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 remise des ouvrages est formalisée par la signature d'un procès-verbal de remise d'ouvrage après avis de la collectivité qui emporte rétrocession et transfert de gestion. En outre, à la remise des ouvrages, le propriétaire ou ses ayants droits fournissent à la Collectivité compétente, à la SADEV 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 (dossier des ouvrages exécutés), ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle et leur maintenance.

Dès la réception prononcée sans réserve ou dès la levée des réserves, Valophis remet les ouvrages à la SADEV qui le transmettra à la collectivité concernée ou au concessionnaire concernés. La collectivité en assure alors la garde, le fonctionnement ou la mise en service et l'entretien. Le classement des voies à l'intérieur de la zone dans la voirie publique est opéré par l'autorité compétente et selon les règles en vigueur.

### 4.3 Gestion des biens acquis

Le propriétaire empêchera par tous les moyens à sa disposition l'occupation des terrains qu'il a en propriété, 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 et sur accord du propriétaire, une utilisation provisoire. Dans ce cas, la Ville de Choisy-le-Roi devra solliciter Valophis Habitat pour formaliser une occupation temporaire.

La gestion des terrains acquis incombe au propriétaire 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 feront l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) (AVP) établi(s) en accord avec les services concernés des collectivités compétentes, l'aménageur 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 en coordinations techniques.

**5.2** Le rendu Projet (PRO) est réputé accepté si la collectivité compétente et l'aménageur ne formulent pas d'observation dans un délai de quatre semaines à compter de leur envoi. Ils ne pourront être validés qu'après conduite de la concertation prévue au stade AVP. En cas de modification non mineure, il conviendra de demander l'accord de l'EPT, la Ville et l'aménageur en précisant les motifs et les impacts en termes de délai et de coût.

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

## ARTICLE 6 – MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE PROPRIETAIRE OU SES AYANTS DROITS

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 au propriétaire.

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

- La désignation de **l'architecte urbaniste** de l'opération et de ses cotraitants fera l'objet d'une procédure négociée prévoyant l'audition des équipes sélectionnées. La Ville et le Territoire seront associés aux commissions techniques et aux auditions des candidats...
- 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.
-

## ARTICLE 7 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

**7.1** Le propriétaire ou ses ayants droits constructeurs assurent la maîtrise d'ouvrage des travaux prévus au permis d'aménager 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 selon la présente convention et de s'assurer que ce calendrier soit respecté.

Les Collectivités ou groupements de Collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents, l'aménageur 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'au propriétaire et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Le propriétaire doit mettre en œuvre un système d'assurance qualité. Il doit mettre en œuvre également un contrôle technique approprié à la nature des ouvrages à exécuter par un organisme indépendant. Les rapports de contrôle sont à transmettre à l'EPT, la Ville et l'aménageur.

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

**7.2** Le propriétaire 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 le propriétaire et ses ayants droits à intervenir sur leur domaine public respectif pour la réalisation du programme, dans les conditions spécifiées à l'article 4.5. Le propriétaire avec l'appui de la Ville et l'EPT peut si nécessaire solliciter l'accord des autres Collectivités concernées, notamment le Département ou l'aménageur.

### **7.4 Concertation avec les habitants et qualité environnementale des chantiers**

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

En parallèle, pour la concertation opérationnelle, il s'inscrira dans la stratégie 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, pour permettre la co-production des ouvrages comme les espaces publics avec les habitants. La Ville sera pilote et organisatrice de cette stratégie de concertation distincte de la concertation réglementaire mais elle s'appuiera sur les moyens du



propriétaire et ses partenaires. Le propriétaire 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 le propriétaire soumettra en coordinations techniques,

- Les noms, coordonnées des responsables du chantier, la méthodologie concernant les relations avec les riverains de l'opération
- 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.

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

### 8.1 Modalités générales

Les biens immobiliers du propriétaire, font l'objet de cessions pour les logements, activités 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, le propriétaire 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 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, la programmation de construction en accession libre et sociale, en locatif social 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 26 logements environ en accession sociale (SDP estimée 1 690 m<sup>2</sup>), 85 logements en accession libre (5 677 m<sup>2</sup>) et de 100% des m<sup>2</sup> de SDP de logement social (25 logement pour 1 625 m<sup>2</sup>).

Conformément aux engagements pris dans le cadre de la convention de renouvellement urbain (annexe 1), deux terrains constituant une emprise foncière totale de 2 440m<sup>2</sup> environ seront cédés à 1€

symbolique HT soumis au taux de TVA en vigueur au moment de la cession à la Foncière logement en vue de réaliser un programme immobilier de maison de ville (surface prévue de 847 m<sup>2</sup> SDP) et d'un immeuble collectif (2 535 m<sup>2</sup> SDP).

Les fiches de lot ou tout autre document intègreront les recommandations issues de la charte promoteur en cours d'élaboration par la Commune, un plafond de prix de sortie des logements, les préconisations en termes environnemental et architectural. Cette fiche de lot ou autre document sera validée par l'EPT et la commune.

Le constructeur/promoteur actualisera à ses frais la maquette virtuelle en intégrant son projet de construction. Cette maquette constituera alors un outil d'aide à la concertation vis à vis des riverains.

La réalisation de ces constructions intégrera l'obligation pour le constructeur de prévoir la réalisation d'heures d'insertion (mode de calcul type ANRU) 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 des marchés de travaux.

Une consultation des architectes sera opérée pour chaque lot de construction en accession libre et sociale. Le propriétaire, la Ville et le Territoire procéderont conjointement, aux auditions éventuelles des candidats architectes et participeront au choix des lauréats de la maîtrise d'œuvre.

Une diversification des architectes constructeurs de logements sera préconisée. Le propriétaire, la Ville et le territoire s'engagent à promouvoir cette diversité des maîtrises d'œuvre avec l'engagement qu'aucun architecte ne pourra dépasser la réalisation de 50% des m<sup>2</sup> de SDP en accession.

### **8.3 Document 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 document indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Ce document de cession de terrains est établi par le propriétaire et sera soumis à l'avis de l'aménageur, la Ville et de l'EPT à l'occasion des coordinations techniques.

## **ARTICLE 9 – REMISE DES OUVRAGES A LA COLLECTIVITE COMPETENTE**

**9.1** Les terrains aménagés à vocation d'espaces publics (voiries, parc, cheminements doux, parvis...) seront remis à la SADEV qui transfèrera la propriété et la gestion 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, Le propriétaire doit inviter la Collectivité compétente, l'aménageur 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 Le propriétaire 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 du propriétaire.

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, le propriétaire 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

Le propriétaire 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, Le propriétaire établira un « dossier de rétrocession », précisant les éléments nécessaires à l'intégration des équipements dans le patrimoine de la Collectivité :

- a) Identification de l'ouvrage
- b) Dossier des Ouvrages Exécutés
- c) Bilan de clôture de l'opération

## **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

Les modalités financières sont décrites dans la convention de participation réalisée selon l’article L311-4 du code de l’urbanisme. Les éléments ci-dessous complètent cette convention de participation en déclinant opérationnellement les engagements inscrits dans la convention du projet de renouvellement urbain.

**Le montant inscrit dans la convention ANRU pour la réalisation de cette opération est de 6 671 224€HT. Ce montant ne prend en compte que les dépenses éligibles par l’ANRU et ne prend pas en compte les autres dépenses comme les frais financiers,... Ces autres dépenses sont valorisées dans le bilan remis en annexe.**

Le propriétaire 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 « Remise aux faisans » 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.

Le propriétaire 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, le propriétaire 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.

### Article 11 – LES PARTICIPATIONS ET SUBVENTIONS

Les participations déclinées ci-dessous ont été inscrites et validées dans le cadre de la convention de renouvellement urbain dite convention de site. Il s’agit ici de décliner les modalités opérationnelles du versement de ces participations d’équilibre liées au projet de renouvellement urbain.

#### 11-1 Participations de l’EPT

L’EPT apporte, au coût de l’opération, une participation d’équilibre du projet de renouvellement urbain d’un montant de 310 024 € non assujetti à TVA.

Pour information, cette participation d’équilibre proviendra du budget principal du Territoire pour un montant de 151 480 € et du budget autonome assainissement du Territoire pour un montant de 158 544 €.

Le versement de cette participation est remis en trois appels de fonds

- 75 740 € (budget principal de l’EPT) pour l’année 2022 sur demande du propriétaire
- 158 544€ (budget annexe assainissement de l’EPT) à la remise des ouvrages d’assainissement à l’EPT et des DOE
- 75 740 € (budget principal de l’EPT) à la clôture de l’opération prévue lors de l’année 2027 et après remise de l’état justificatif des dépenses et recettes

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.

## **11.2 – Participations de la Ville de Choisy le Roi**

La Ville de Choisy le Roi apporte une participation d'équilibre au coût de l'opération. Cette participation en numéraire d'un montant de 507 000 € non assujetti à la TVA, telle que définie dans le bilan financier prévisionnel en **Annexe 5**, est affectée pour participer à l'équilibre de cette opération de renouvellement urbain.

Le versement de cette participation est décomposé comme suit :

- 253 500 € pour l'année 2024 sur demande écrite du propriétaire
- 253 500 € à la clôture de l'opération prévue lors de l'année 2027 et après remise de l'état justificatif des dépenses et recettes

## **11.3 – 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.

## **ARTICLE 12 – 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 14 « 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

Ce retour à meilleure fortune est plafonné au montant des participations de chacun.

## **ARTICLE 13 – 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 :

**13.1.** Le propriétaire 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.

**13.2.** Le propriétaire établit chaque année un plan global de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses.

## **ARTICLE 14 – EVOLUTIONS**

**14.1** Si dans un délai de 2 ans suivant la signature du présent protocole le permis d'aménager du site n'était pas approuvé, le présent protocole serait nul et non avenu.

**14.2** En cas de clôture de la ZAC des Hautes Bornes avant la fin de l'opération remise aux faisans, un avenant à la présente convention d'association sera signé

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

A cet effet, les parties s'engagent à examiner chaque année et en tout premier lieu à l'approbation du permis d'aménager les conditions de réalisation de la présente convention d'association 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 à la présente convention devra être conclu.

## **ARTICLE 15 – DUREE DE LA CONVENTION ET AVENANTS**

La présente convention prendra fin au plus tard à la rétrocession des espaces publics ou au plus tard le 31 décembre 2030.

La présente convention 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 permis d'aménager. Ils seront soumis aux instances délibérantes de chacune des collectivités. Cette convention sera clôturée à la remise des PV de réception des espaces publics, des constructions et du bilan financier.

## **ARTICLE 16 – 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)
- **Annexe n°2** : Traité de concession ZAC des Hautes Bornes et les avenants associés et Programme des équipements Publics
- **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 l'opération
- **Annexe n°6** : Plan d'Exposition au Bruit
- **Annexe n°7** : Planning prévisionnel
- **Annexe n°8** : Convention de participation

