

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté – Égalité – Fraternité



Département du Val-de-Marne
Canton d'Orly
Commune d'Orly

N° D-RU-2024/231

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal

Séance du Conseil municipal ordinaire du 04 avril 2024

Objet : Approbation de l'avenant n°2 à la convention partenariale pour la mise en œuvre de la ZAC Aurore.

L'an deux mille vingt-quatre, le quatre avril, à dix-neuf heures, le Conseil municipal, légalement convoqué le vingt et un mars, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Madame Imène **SOUID** – Maire.

ETAIENT PRESENTS : Madame Imène **SOUID**, Maire

Mesdames, Messieurs les Maire-adjoints

Jean-François CHAZOTTES – Stéphanie BARRÉ-PIERREL – Hamide KERMANI – Nathalie BESNIET – Thierry ATLAN – Sana EL AMRANI – Farid RADJOUH – Karine BETTAYEB – Frank-Éric BAUM – Malikat VERA – Alain GIRARD – Maribel AVILES CORONA – Thierry CHAUDRON

Mesdames, Messieurs les Conseillers municipaux

Roselyne CHARLES ELIE NELSON – Mylène DIBATISTA – Kheira SIONIS – Seydi BA – Marilyne HERLIN – Renaud LERUDE – Josiane DAUTRY – Yann GILBERT – Annie RAMARIAVELO – Gilbert LACOM – Florence AIT-SALAH-LECERVOISIER – Philippe BOURIACHI – Kathy GUERCHE – Brahim MESSACI – Noëline TANFOURI – Nicole DURU BERREBI – Christophe DI CICCO

ETAIENT REPRESENTES

- Monsieur Ramzi HAMZA est excusé et représenté par Imène SOUID.
- Monsieur Houcine TROUKY est excusé et représenté par Alain GIRARD.
- Monsieur Jinny BAGÉ est excusé et représenté par Stéphanie BARRÉ-PIERREL.
- Monsieur Sylvain CAPLIER est excusé et représenté par Brahim MESSACI.
- Madame Kathy GUERCHE arrivera en retard et donne pouvoir à Philippe BOURIACHI
Arrivée de Madame GUERCHE à 22h00 (Point 5.9 – Prime exceptionnelle au personnel du Centre Municipal de Santé).

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20240404-DRU2024231-DE
Date de réception préfecture : 11/04/2024

- Madame Florence AÏT SALAH-LECERVOISIER est arrivée en séance à 19h19 (Point n° 3 – Compte rendu des décisions prises par Madame la Maire).
- Madame Noëline TANFOURI est arrivée en séance à 19h23 (Point n° 3 – Compte rendu des décisions prises par Madame la Maire).
- Monsieur Seydi BA est arrivé en séance à 19h26 (Point n° 3 – Compte rendu des décisions prises par Madame la Maire).
- Monsieur Frank-Eric BAUM est arrivé en séance à 19h29 (Point n° 3 – Compte rendu des décisions prises par Madame la Maire).
- Madame Florence AÏT SALAH-LECERVOISIER a quitté la séance à 22h00 (Point n° 5.10) et a donné pouvoir à Noëline TANFOURI.

1- Désignation d'un secrétaire de séance.

Conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du Conseil.

Monsieur Thierry CHAUDRON ayant obtenu la majorité des suffrages a été désigné pour remplir cette fonction. Il l'a accepté(e).

Objet : Approbation de l'avenant n°2 à la convention partenariale pour la mise en œuvre de la ZAC Aurore.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.311-1 et suivants ;

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

Vu l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2022 portant approbation de la création de la ZAC Aurore ;

Vu la convention pluriannuelle de renouvellement urbain du quartier Est d'Orly signée le 19 septembre 2019 ;

Vu la convention partenariale tripartite pour la réalisation de la ZAC Aurore signée le 5 juillet 2019 ;

Vu les délibérations du Conseil municipal d'Orly :

- n°D-URB-2019/420 du 20 juin 2019 approuvant la convention partenariale pour la réalisation d'une ZAC d'État entre Valophis Habitat, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et la Ville d'Orly signée le 5 juillet 2019 ;

- n° D-DOM-2020/234 du 15 octobre 2020 approuvant les modalités de concertation en vue de la création de la Zone d'Aménagement Concerté Aurore ;
- n° D-URB-2021/559 du 14 octobre 2021 approuvant le bilan de concertation préalable à la modification du dossier de création de la ZAC Aurore ;
- n° D-URB-2021/560 du 14 octobre 2021 approuvant le dossier de création de la ZAC Aurore ;
- D-URB-2023/080 du 6 avril 2023 approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC Aurore ;
- D-URB-2023/080 du 6 avril 2023 approuvant l'avenant n°1 à la convention partenariale de la ZAC Aurore ;

Vu le dossier de réalisation de la ZAC Aurore et son programme des équipements publics ;

Vu l'avenant n°2 à la convention partenariale pour la mise en œuvre de la ZAC Aurore ;

Considérant que l'avis du Comité d'Engagement de l'ANRU du 6 mars 2023 a été publié sans valider la totalité du projet de renouvellement urbain pour la Pointe Aviateurs ;

Considérant que la convention partenariale a pour objectif de définir les modalités partenariales et financières entre les parties prenantes ;

Considérant que la participation financière de la ville d'Orly de 11 889 204 HT ;

APRÈS DÉLIBÉRATION

Article 1 : APPROUVE, tel qu'annexé à la présente, l'avenant n°2 à la convention partenariale de la ZAC Aurore et ses annexes.

Article 2 : PRÉCISE que la présente délibération sera inscrite au registre des délibérations de la collectivité et affichée sur le site internet de la mairie d'Orly.

Article 3 : DIT qu'ampliation de la présente délibération sera adressée à :

- Madame la Préfète du Val-de-Marne,
- Monsieur le Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre,
- La Direction Générale du Groupe Valophis.

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20240404-DRU2024231-DE
Date de réception préfecture : 11/04/2024

295

Article 4 : DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois pour un excès de pouvoir auprès du tribunal administratif de Melun 43 rue du Général de Gaulle, 77 000 Melun ou par voie dématérialisée sur www.telerecours.fr.

Fait et délibéré en séance du 04-04-2024.

Pour extrait conforme
Imène Soud
Maire d'OOU



Composant le Conseil	35
En exercice	35
Présents	30
Représentés	5
Absents	0
Vote pour	27
Vote contre	1
N'a pas pris part au vote	0
Abstention	7

**NPRU ORLY
ZAC Aurore**

**AVENANT N°2 A LA
CONVENTION
PARTENARIALE
pour la mise en œuvre d'une ZAC d'Etat**

ENTRE

Valophis Habitat
(OPH du Val-de-Marne)

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

La Ville d'Orly



I – La gestion de l’opération d’aménagement ZAC Aurore	6
1.1 /Le programme de construction.....	6
1.2 /Les engagements de Valophis Habitat.....	7
1.3 /Les engagements de l’EPT Grand Orly Seine Bièvre et de la Ville d’Orly	7
1.4 /La mise en œuvre opérationnelle	7
1.4.1 Établissement d’un plan parcellaire et domanial	7
1.4.2 Modalités d’acquisition et de libération des immeubles.....	7
1.4.3 Le choix des hommes de l’art, des techniciens et spécialistes	7
1.4.4 La présentation des avant-projets (AVP) et projets d’exécution (PRO).....	7
1.4.5 Modalités de passation des contrats et marchés d’études, de maîtrise d’œuvre et de travaux.....	7
1.4.6 Exécution des travaux, objets de l’opération.....	7
1.4.7 Modalités de cession, de concession ou de location des immeubles.....	7
1.4.8 Remise des ouvrages	8
1.4.9 Rétrocession des ouvrages	8
1.4.10 Entretien des ouvrages.....	8
II – Les modalités financières	8
2.1 Les ventes de biens immobiliers	8
2.1.1 La vente de terrains propriété de Valophis Habitat.....	8
2.1.2 La vente de terrains propriété de la Ville d’Orly	9
2.1.3 La vente de droits à construire au profit de l’Établissement Public Territorial et la Ville d’Orly	9
2.1.4 Les ventes en Vente en l’État Futur d’Achèvement ou les ventes de volumes et marchés de travaux.....	9
2.2 /Le financement des opérations.....	9
2.3 /Les Participations et subventions.....	9
2.3.1 Participations de l’EPT	9
2.3.2 Participations de la Ville d’Orly.....	10
2.3.3 Participations des autres collectivités.....	11
2.3.4 Participations de Valophis Habitat	11
2.4 / Retour à meilleure fortune.....	11
2.5 / Comptabilité et comptes rendus annuels.....	11
2.6 /Les prévisions budgétaires annuelles	11
III/ Les modalités d’exécution	12
3.1 /L’organisation des comités.....	12
3.1.1 Le comité de pilotage	12
3.1.2 Le comité technique	12
3.2 /La propriété des documents.....	12
3.3 /Evolutions.....	12
3.4 /Le règlement des litiges	12

Préambule

Le quartier Est d'Orly a été inscrit quartier en géographie prioritaire selon le décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014, et désigné par le Conseil d'administration de l'ANRU de mars 2015 parmi les 200 quartiers qui pouvaient bénéficier des fonds du renouvellement urbain lors de la période 2014-2024.

C'est à ce titre que la Ville d'Orly a signé le 19 septembre 2019 une convention pour un Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU) sur les secteurs Navigateurs, Aviateurs, Lopofa et Pierre-au-Prêtre.

Le 5 juillet 2019, une convention partenariale a été signée entre la Ville d'Orly, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et Valophis Habitat pour la mise en œuvre d'une ZAC d'Etat.

L'arrêté préfectoral pour la création de la ZAC Aurore a été obtenu le 11 juillet 2022.

La programmation présentée dans l'avenant n°1 à la convention partenariale tripartite différant de celle finalement retenue et ayant été validée à l'issue de son passage en Comité National d'Engagement (CNE) de l'ANRU le 6 mars 2023, la phase supplémentaire présente dans l'avenant n°1 étant finalement soumise à une validation ultérieure du CNE de l'ANRU.

Cet avenant n°2 à la convention partenariale de juillet 2019, annulant et remplaçant l'avenant n°1, a pour objet de redéfinir les participations des partenaires de la ZAC Aurore à la suite de la nouvelle programmation définie dans le cadre d'un avenant n°2 à la convention NPRU d'Orly. L'avenant n°2 de la convention partenariale tripartite et l'avenant n°2 à la convention NPRU seront présentés aux mêmes instances que celles du dossier de réalisation et du programme des équipements publics.

Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics seront déposés en préfecture après validation des instances prévues le 2 avril 2024 (Conseil Territorial de l'EPT GOSB et Bureau du Conseil d'Administration de Valophis Habitat) et le 4 avril 2024 (Conseil Municipal de la Ville d'Orly).

Le présent avenant est conclu entre :

- **Valophis Habitat**, Office Public de l'Habitat du Val-de-Marne, Établissement Public à Caractère Industriel et Commercial, dont le siège est à CRETEIL (94000), 9 Route de Choisy, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro 785 769 555,

Agissant en tant qu'aménageur de la zone appelée ZAC « Aurore »,

Et représenté par son Directeur général, Monsieur Farid Bouali en vertu du Conseil d'Administration de Valophis Habitat en date du 7 septembre 2021, et habilité à signer le présent avenant en vertu d'une délibération du Bureau du Conseil d'Administration du 2 avril 2024,

Ci-après désigné « Valophis Habitat » ou "L'aménageur",

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

Agissant, en application de l'article L. 5219-5 du code général des collectivités territoriales, en tant qu'autorité compétente exerçant de plein droit, en lieu et place de ses communes membres, la compétence « Aménagement » et en tant que titulaire du droit de préemption urbain.

Et représenté par le Président en exercice, M. Leprêtre, habilité à signer le présent avenant en vertu d'une délibération du Conseil territorial en date du 4 avril 2024,

Ci-après désigné « l'EPT »,

- La Ville d'Orly, collectivité territoriale, dont le siège se trouve à ORLY (94310) 7 avenue Adrien Raynal, numéro de SIREN 219 400 546,

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

Et représentée par le Maire en exercice, Mme Imène Souid, agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 11 mars 2023 et habilitée à signer le présent avenant en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 2 avril 2024,

Ci-après désigné « la Ville »

Valophis Habitat, l'EPT et la Ville d'Orly pourront, à tout moment, modifier ces désignations et en informeront les autres partenaires par tous moyens de leurs choix.

Lexique

AMO : Assistance à Maîtrise d’Ouvrage
ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
AVP : Avant-Projet
CCTP : Cahier des Charges de Cession de Terrain
CNE : Comité National d’Engagement
DUP : Déclaration d’Utilité Publique
EPT : Établissement 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’Électricité
SDP : Surface De Plancher
SPS : Sécurité et Protection de la Santé
TVA : Taxe sur la Valeur Ajoutée
VRD : Voirie et Réseaux Divers
ZAC : Zone d’Aménagement Concerté

I – La gestion de l’opération d’aménagement ZAC Aurore

1.1 /Le programme de construction

Cette opération se décompose en deux phases d’aménagement représentant globalement 776 logements pour environ 53 479 m² de surface de plancher.

La phase 1 concerne les secteurs Navigateurs Nord et Lopofa dont la programmation est initialement définie dans la convention NPRU signée en septembre 2019.

La phase 2 porte sur les secteurs Aviateurs-Saint-Exupéry et Navigateurs Sud. La programmation de ces deux secteurs est inscrite dans l’avenant n°2 à la convention NPRU d’Orly ainsi que dans le dossier de réalisation et de programmation des équipements publics.

Une phase 3 portant sur le secteur Aviateurs-Hélène Boucher est soumise à une validation ultérieure par l’ANRU en 2025, comme stipulé par le Comité National d’Engagement du 6 mars 2023 dans son avis. Sous réserve de sa validation, cette programmation fera l’objet d’un nouvel avenant à la convention NPRU d’Orly, d’une modification au dossier de réalisation et de programmation des équipements publics, ainsi qu’un avenant à la présente.

Au total, le programme global des constructions de la ZAC Aurore représente environ 67 235 m² SDP comprenant :

- 8 541 m² SDP environ en logement locatif social ;
- 9 232 m² SDP environ en logement en accession sociale ;
- 19 574 m² SDP environ en logement en accession libre ;
- 16 123 m² SDP environ pour la Foncière Logement ;

Accusé de réception en préfecture 094-219400546-20240404-DRU2024231-DE Date de réception préfecture : 11/04/2024
--

- 13 756 m² SDP environ d'équipements.

1.2 /Les engagements de Valophis Habitat

L'article reste inchangé.

1.3 /Les engagements de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et de la Ville d'Orly

L'article reste inchangé.

1.4 /La mise en œuvre opérationnelle

1.4.1 Établissement d'un plan parcellaire et domanial

L'article reste inchangé.

1.4.2 Modalités d'acquisition et de libération des immeubles

L'article reste inchangé.

1.4.3 Le choix des hommes de l'art, des techniciens et spécialistes

L'article reste inchangé.

1.4.4 La présentation des avant-projets (AVP) et projets d'exécution (PRO)

L'article reste inchangé.

1.4.5 Modalités de passation des contrats et marchés d'études, de maîtrise d'œuvre et de travaux.

L'article reste inchangé.

1.4.6 Exécution des travaux, objets de l'opération

L'article reste inchangé.

1.4.7 Modalités de cession, de concession ou de location des immeubles

1.4.7.1

L'article reste inchangé.

1.4.7.2

L'article reste inchangé.

1.4.7.3 Il est entendu qu'une partie de la réalisation de la SDP constructible sera confiée directement à Expansiel Promotion en sa qualité de promoteur immobilier et à Valophis

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20240404-DRU2024231-DE
Date de réception préfecture : 11/04/2024

Habitat en sa qualité d'OPH du Val-de-Marne, et ce à raison respectivement de 9.232 m² de SDP en accession sociale à la propriété et 17.489 m² de SDP en accession sécurisée à la propriété, et de 8.541 m² de SDP de logement social. En cas de modification du nombre de m² de SDP global construit sur la ZAC, le nombre de m² de SDP confié à Expansiel Promotion et à Valophis Habitat devra être mis à jour par les parties. Cette mise à jour sera formalisée par voie d'avenant au présent protocole.

1.4.8 Remise des ouvrages

L'article reste inchangé.

1.4.9 Rétrocession des ouvrages

L'article reste inchangé.

1.4.10 Entretien des ouvrages

L'article reste inchangé.

II – Les modalités financières

2.1 Les ventes de biens immobiliers

2.1.1 La vente de terrains propriété de Valophis Habitat

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

Phase 1 :

Secteur Lopofa	Secteur Navigateurs Nord
2 à 8 Lamarck (80 logts) 2 à 4 Cuvier (40 logts) 2 à 8 Buffon (80 logts) 1 à 3 Cuvier (40 logts)	1 à 5 Brazza (78 logts) 2 à 10 Brazza (152 logts) 12 Allée La Pérouse (10 logts)
240 logements démolis	240 logements démolis

L'ensemble foncier est valorisé pour un montant total de 3 799 060 € HT.

Phase 2 :

Secteur Navigateurs Sud	Secteur Aviateurs
1 à 5 Caillé (30 logts) 1 à 5 Foucauld (76 logts)	17 à 23 St-Ex (88 logts)
106 logements démolis	88 logements démolis

L'ensemble foncier est valorisé pour un montant total de 2 994 811 € HT.

Les autres terrains propriété de Valophis Habitat sont rétrocédés à l'euro symbolique TTC dans le cadre de la réalisation de la ZAC.

Accusé de réception en préfecture 094-219400546-20240404-DRU2024231-DE Date de réception préfecture : 11/04/2024
--

L'inscription des valorisations en dépense du bilan d'aménagement sera faite à la mutation effective du terrain d'assiette. Le prix global n'est ni actualisable, ni révisable.

2.1.2 La vente de terrains propriété de la Ville d'Orly

L'article reste inchangé à l'exception de l'annexe 3 qui intègre l'évolution du projet et donc la recomposition du foncier sur les secteurs sud Navigateurs et Aviateurs-Saint-Exupéry.

2.1.3 La vente de droits à construire au profit de l'Établissement Public Territorial et la Ville d'Orly

L'article reste inchangé.

2.1.4 Les ventes en Vente en l'État Futur d'Achèvement ou les ventes de volumes et marchés de travaux

L'article reste inchangé.

2.2 /Le financement des opérations

L'article reste inchangé.

2.3 /Les Participations et subventions

2.3.1 Participations de l'EPT

L'EPT apporte une participation au coût de l'opération, dont le montant et l'échéancier ont été redéfinis dans le cadre de l'avenant n°2 à la convention NPRU d'Orly. Cette participation en numéraire d'un montant de 1 556 063,00 € HT est affectée en totalité au financement des équipements publics relevant de la compétence de l'EPT, soit uniquement l'assainissement.

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

Le versement de cette participation est décomposé comme suit :

- 345 792,00 € HT pour l'année 2025
- 172 896,00 € HT pour l'année 2026
- 172 896,00 € HT pour l'année 2027
- 172 896,00 € HT pour l'année 2028
- 172 896,00 € HT pour l'année 2029
- 172 896,00 € HT pour l'année 2030
- 172 896,00 € HT pour l'année 2031
- 172 896,00 € HT pour l'année 2032

En application de la compétence de l'EPT sur l'assainissement, la mobilisation des ressources fiscales et taxes ad hoc sera recherchée pour couvrir cette participation, puis à défaut de couverture complète de ces dépenses par les ressources fiscales, le fonds de compensation des charges transférées de la ville s'appliquera.

2.3.2 Participations de la Ville d'Orly

La Ville d'Orly apporte une participation au coût de l'opération, dont le montant et l'échéancier ont été redéfinis dans le cadre de l'avenant n°2 à la convention NPRU d'Orly. Cette participation en numéraire d'un montant total de 11 889 204 € € HT se décompose de la manière suivante :

- 3 319 104 € soumis à TVA au titre de sa participation à la réalisation des équipements publics d'infrastructures de la ZAC, dont l'échéancier est le suivant :
 - o 397 187,00 € HT pour l'année 2022
 - o 324 657,00 € HT pour l'année 2024
 - o 324 657,00 € HT pour l'année 2025
 - o 324 657,00 € HT pour l'année 2026
 - o 324 657,00 € HT pour l'année 2027
 - o 324 657,00 € HT pour l'année 2028
 - o 324 657,00 € HT pour l'année 2029
 - o 324 657,00 € HT pour l'année 2030
 - o 324 657,00 € HT pour l'année 2031
 - o 324 657,00 € HT pour l'année 2032

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

- 3 970 100 € de subventions d'équilibre non soumises à TVA, équivalentes aux acquisitions foncières de la Ville d'Orly, dont l'échéancier est le suivant :
 - o 545 333,00 € HT pour l'année 2024
 - o 545 333,00 € HT pour l'année 2025
 - o 545 333,00 € HT pour l'année 2026
 - o 339 167,00 € HT pour l'année 2027
 - o 339 167,00 € HT pour l'année 2028
 - o 339 167,00 € HT pour l'année 2029
 - o 438 867,00 € HT pour l'année 2030
 - o 438 867,00 € HT pour l'année 2031
 - o 438 867,00 € HT pour l'année 2032

- 4 600 000 € non soumis à TVA, comme participation d'équilibre de la ZAC, dont l'échéancier est le suivant :
 - o 1 000 000 € HT pour l'année 2027

Accusé de réception en préfecture 094-219400546-20240404-DRU2024231-DE Date de réception préfecture : 11/04/2024
--

- 3 600 000 € HT pour l'année 2033

Valophis Habitat sollicitera le paiement des participations de l'EPT et de la Ville d'Orly dans la limite du montant des tranches périodiques définies au bilan financier. Toute variation du montant de ces tranches devra faire l'objet d'un avenant aux présentes.

2.3.3 Participations des autres collectivités

L'article reste inchangé.

2.3.4 Participations de Valophis Habitat

2.3.4.1

L'article reste inchangé.

2.3.4.2 Un investissement en fonds propres est réalisé par Valophis Habitat à hauteur de 2 030 000 € représentant la contrepartie financière de l'attribution de 203 logements en accession libre (soit environ 13 195 m² SDP) à Expansiel Promotion à concurrence de 10 000€/logement. Ces 203 logements en accession avec contrepartie financière sont compris dans la SDP mentionnée à l'article 1.4.7.3 destinée à l'accession sécurisée.

La participation financière de Valophis Habitat se décompose comme suit :

- 338 333, 00 € HT pour l'année 2027
- 338 333, 00 € HT pour l'année 2028
- 338 333, 00 € HT pour l'année 2029
- 338 333, 00 € HT pour l'année 2030
- 338 333, 00 € HT pour l'année 2031
- 338 333, 00 € HT pour l'année 2032

2.4 / Retour à meilleure fortune

L'article reste inchangé.

2.5 / Comptabilité et comptes rendus annuels

L'article reste inchangé.

2.6 / Les prévisions budgétaires annuelles

L'article reste inchangé.

III/ Les modalités d'exécution

3.1 /L'organisation des comités

L'article reste inchangé.

3.1.1 Le comité de pilotage

L'article reste inchangé.

3.1.2 Le comité technique

L'article reste inchangé.

3.2 /La propriété des documents

L'article reste inchangé.

3.3 /Évolutions

L'article reste inchangé.

3.4 /Le règlement des litiges

L'article reste inchangé.

Annexe 1 : Localisation des équipements publics d'infrastructure sous maîtrise d'ouvrage Valophis Habitat

Annexe 2 : Bilan et échéancier prévisionnels

Annexe 3 : Etats parcellaires à l'état actuel et au stade du projet d'aménagement

L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine
Bièvre, représenté par son Président

Michel LEPRETE

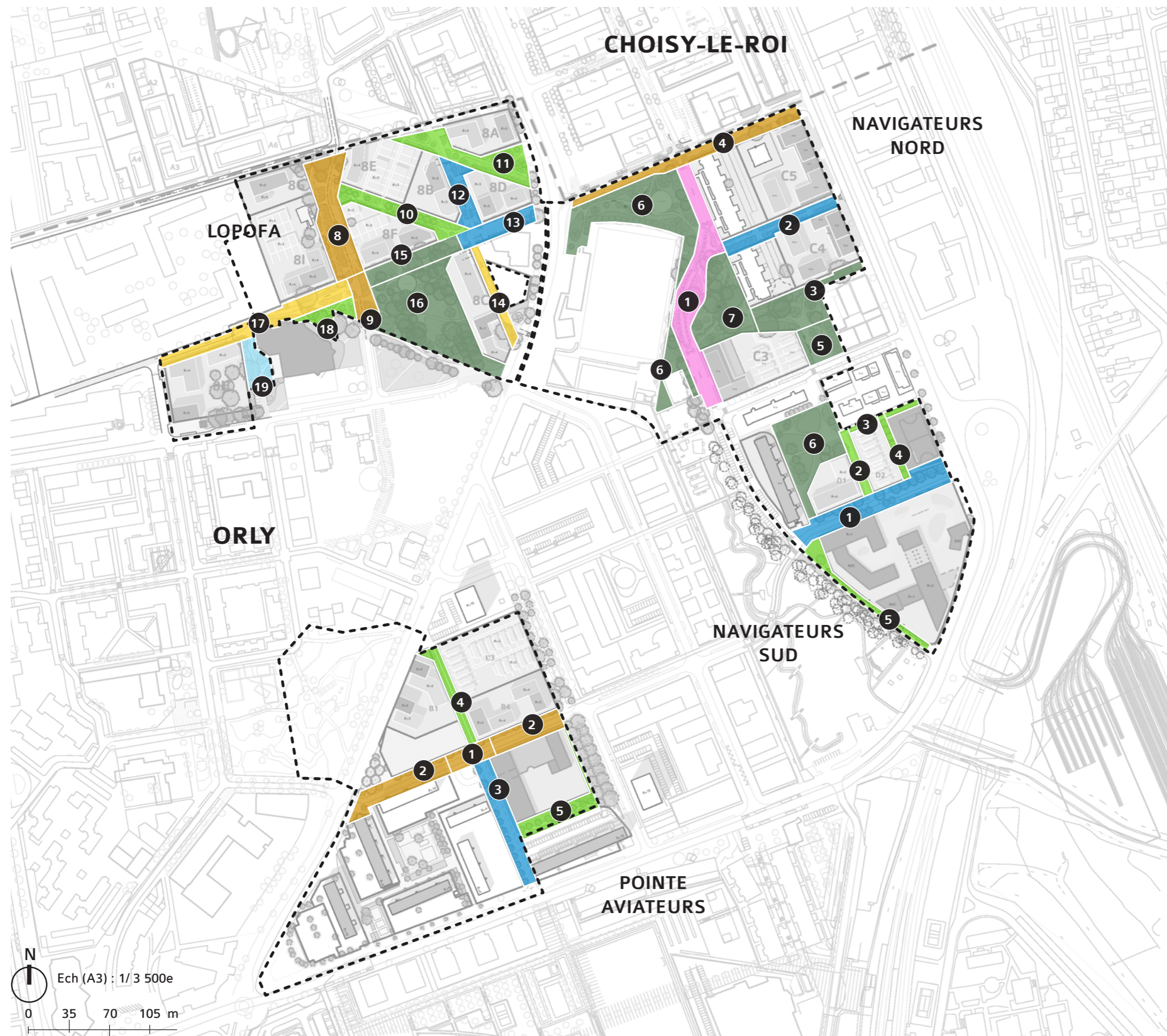
La Ville d'Orly, représentée par sa Maire

Imène SOUID

Le Groupe Valophis, représenté par son Directeur
Général

Farid BOUALI

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20240404-DRU2024231-DE
Date de réception préfecture : 11/04/2024



SECTEUR NAVIGATEURS NORD

01 • Rue Marco Polo =	3 549 m ²
02 • Venelle Lapérouse =	1 297 m ²
03 • Venelle Colomb =	2 185 m ²
04 • Rue Vasco de Gama =	2 430 m ²
05 • Aire de jeux F. Arthaud =	1 038 m ²
06 • Onde arborée Ouest =	4 867 m ²
07 • Onde arborée Est =	2 826 m ²

SECTEUR LOPOFA

08 • Rue Buffon Nord =	2 850 m ²
09 • Rue Buffon Sud =	1 020 m ²
10 • Venelle piétons centre =	1 445 m ²
11 • Venelle piétons Nord =	2 148 m ²
12 • Rue Fernand Pelloutier =	987 m ²
13 • Rue Dr Calmette Est =	1 211 m ²
14 • Venelle Mosquée =	865 m ²
15 • Rue Dr Calmette centre =	1 152 m ²
16 • Grande clairière =	5 188 m ²
17 • Rue Dr Calmette Ouest =	2 212 m ²
18 • Abord gymnase parc =	2 024 m ²
19 • Abord gymnase parvis =	2 981 m ²

SECTEUR NAVIGATEURS SUD

01 • Rue Amundsen =	2 592 m ²
02 • Venelles/ allée 2 =	630 m ²
03 • Venelles/ allée 3 =	350 m ²
04 • Venelles/ allée 4 =	420 m ²
05 • Rue Marco Polo piétonne =	1 800 m ²
06 • Square Foucauld =	3 240 m ²

SECTEUR POINTE AVIATEURS

01 • Allée Louis Bréguet 1 =	960 m ²
02 • Allée Louis Bréguet 2 =	2 240 m ²
03 • Allée Clément Ader =	1 440 m ²
04 • Venelles 4 =	800 m ²
05 • Venelles 5 =	1 200 m ²

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20240404-DRU2024231-DE
Date de réception préfecture : 11/04/2024

Opération :	0	0	Edition:	20/03/24	Mise à jour:	29/11/23
Annexe 1 :	Foncier Acquisition / Démolition		Rédacteur:	DAMRU / DJ-CD	Maqu-Fi 16-12-22 Avt N°2 - Expansiel max	
PROGRAMME	776	Nb logts construits / Nb logts démolis	674	Version:	V4	Scénario:
DEMOT VILLE/AL. 7006/Expansiel max						

Zone	CES	Adresse	Ref Cadastre	M2 Total	M2 Projet	Propriétaire	Occupation				Nature					
							nb logts	com/act	m2 shob	Démol nb logts	Bati	Non Bati	Espace public			
		SECTEUR Navigateurs Nord														
ph.1		1 à 5 Brazza	AE 546	69 289	69 289	Valophis Habitat	78			78	R+12					
ph.1		2 à 10 Brazza				Valophis Habitat	152			152	R+12					
ph.1		12 Allée Lapérouse				Valophis Habitat	10			10	R+4					
ph.1		Régie + PMI				Valophis Habitat										
ph.1		Salle de convivialité marco polo				Valophis Habitat										
ph.1		Locaux techniques sportifs				Valophis Habitat										
		Parc Mermoz	AE494	10 023	10 023	Ville d'Orly										
COS		Parcelles comprises dans secteur I		79 312	79 312		240	0	0	240						
0,0		S.PC Max cf PLU		0												
		S.PC Projet		0												
		S.PD Démolie		0												
		S.PC Résiduelle		0												

M2	€ HT /m2 terrain	Domanialité			Coût libération		Observations
		Terrain Valophis	Terrain Ville	Terrain privé	participation Equipmt ville	Coût démolition	
		Si oui alors 1	Si oui alors 1	Si oui alors 1			
0	0	895 885	0	0	0,0		
69 289	0	1 291 163	0	0	0		
0	0	1 567 394	0	0	0		
		1 37 329					
							116 303
							85 212
							41 600
0	0	0	0	0	0		
10 023	0	0	0	0	0		
0	0	0	0	0	0		
TOTAL		895 885	0	0	0	243 115	
M2	€HT	M2	94 289	M2	0	M2	0
79 312	895 885	Ratio	10	Ratio	0	Ratio	0,0

Zone	CES	Adresse	Ref Cadastre	M2 Total	M2 Projet	Propriétaire	Occupation				Nature		
							nb logts	com/act	m2 shob	Démol nb logts	Bati	Non Bati	Espace public
		SECTEUR Pointe Aviateur(PA)et Navigateurs Sud (NS)											
PA		GS Marcel Cachin + Gymnase + Forum St EX	AE 92-93-95	13 166	13 166	Ville d'Orly					XX		
NS		Mater + Restauration Eluard	AE 242	14 000		Ville d'Orly					XX		
NS		Gymnase Eluard				Ville d'Orly			XX				
NS		Démol. Log. Pointe Aviateurs Phase 1											
		* 2-6 Breguet				66			0				
		* 17-23 St Ex				88			88				
NS		Démol. Log. Pointe Aviateurs phase 2											
		* 8-10 Breguet				20			0				
		* 1-5 Ader				30			0				
PA		Démol. Logements Navigateurs Sud											
		-1-5 Caille				30			30	R+4			
		-1-5 Foulcauld				76			76	R+12			
COS		Parcelles comprises dans secteur II		27 166	13 166		310	0	0	194			
0,0		S.PC Max cf PLU		0									
		S.PC Projet		0									
		S.PD Démolie		0									
		S.PC Résiduelle		0									

M2	€ HT /m2 terrain	Domanialité			Coût libération		Observations
		Terrain Valophis	Terrain Ville	Terrain privé	Indémnites com	Coût démolition	
		Si oui alors 1	Si oui alors 1	Si oui alors 1			
13 166	100	0	1 1 316 600	0	0		Remembrement foncier nécessaire - 2030
0	0	0	0	0	0		
0	0	0	0	0	0		Pas de transfert Foncier car reconstruction GS par Ville sur son Foncier
0	0	0	0	0	0		
0	0	0	0	0	0		
0	0	1	0	0	0		
			2 994 811				Valorisation foncière fléchée démolition
0	0	1	0	0	0		
			0				
0	0	1	0	0	0		
0	0	0	0	0	0		
0	0	0	0	0	0		
TOTAL		2 994 811	1 316 600	0	0	0	
M2	€HT	M2	0	M2	13 166	M2	0
13 166	4 311 411	Ratio	0	Ratio	100	Ratio	0

Zone	CES	Adresse	Ref Cadastre	M2 Total	M2 Projet	Propriétaire	Occupation				Nature		
							nb logts	com/act	m2 shob	Démol nb logts	Bati	Non Bati	Espace public
		SECTEUR LOPOFA											
ph.1		2 à 8 Lamarck		17 287	17 287	VH	80			80	R+4		
ph.1		2 à 4 Cuvier					40			40	R+4		
ph.1		1 à 3 Cuvier					40			40	R+4		
ph.1		2 à 8 Buffon					80			80	R+4		
ph.1		Pablo Neruda	AE579	5 546	5 546	Ville d'Orly					XX		
ph.1		IME	AD31	4 411	4 411	Ville d'Orly					XX		
ph.1			AE250	2 435	2 435	Ville d'Orly							
ph.1			AE477	13 925	13 925	Ville d'Orly							
ph.1			AE580	218	218	Ville d'Orly							
ph.1			AE244	67	67	Ville d'Orly							
ph.1			AE263	9	9	Ville d'Orly							
ph.1			AE255	86	86	Ville d'Orly							
ph.1			AE333	78	78	Ville d'Orly							
ph.1			AE494	433	433	Ville d'Orly							
ph.1			AE582	636	636	Ville d'Orly							
ph.1			AE583	7	7	Ville d'Orly							
ph.1			AE584	1-284	1-284	Ville d'Orly							
ph.1			AE652	80	80	Ville d'Orly							
ph.1			AE667	9	9	Ville d'Orly							
ph.1		espace vert buffon	AE248	765	765	Ville de Paris						X	
ph.1		Emprise copro Anotera (Echange pour 46PK)	AD30(p)			Copro Antera						X	
COS		Parcelles comprises dans secteur I		47 176	47 176		240	0	0	240			
0,0		S.PC Max cf PLU		0									
		S.PC Projet		0									
		S.PD Démolie		0									
		S.PC Résiduelle		0									

M2	€ HT /m2 terrain	Domanialité			Coût libération		Observations
		Terrain Valophis	Terrain Ville	Terrain privé	Indémnites com	Coût démolition	
		Si oui alors 1	Si oui alors 1	Si oui alors 1			
0	0	0	0	0	0		
17 287	0	1 967 725	0	0	0		
0	0	483 863	0	0	0		
0	0	483 863	0	0	0		
0	0	967 725	0	0	0		
5546	100	0	1 554600	0	0		cf ratio ville - Non prévu dans MFV0 - 2025
4411	100	0	1 441100	0	0		342 365
2435	100	0	1 243500	0	0		2024
13925	100	0	1 1392500	0	0		2024
218	100	0	1 21800	0	0		2025 / Seuls 218 m2 néc. pour 8H
67	400	0	0	0	0		ZAC Calmette + foncier restant Ville aménagé VH
9	400	0	0	0	0		Hors emprise 8A / Foncier restant Ville aménagé VH
86	400	0	0	0	0		Hors emprise 8D-ECMO / Foncier restant Ville aménagé VH
78	400	0	0	0	0		ZAC Calmette + foncier restant Ville
433	400	0	0	0	0		Parc/Stade Mermoz > Foncier restant Ville aménagé VH
636	400	0	0	0	0		ZAC Calmette + foncier restant Ville aménagé VH
7	400	0	0	0	0		ZAC Calmette + foncier restant Ville aménagé VH
1284	400	0	0	0	0		Foncier restant Ville aménagé VH / Parcelle sur 2 ZAC
80	400	0	0	0	0		ZAC Calmette + foncier VH cédé Ville
9	400	0	0	0	0		Foncier restant Ville
0	0	0	0	0	0		
0	0	0	0	0	0		Echange foncier à définir
0	0	0	0	0	0		
TOTAL		2 903 175	2 653 500	0	0	681 645	
M2	€HT	M2	17 287	M2	29 124	M2	0
46 411	5 556 675	Ratio	168	Ratio	91	Ratio	0

TOTAL PROJET	Nb Parcelles	M2 Total	M2 Projet	Nb propriétaires	Occupation				Nature			
					nb logts	com/act	m2 shob	Démol nb logts	Bati	Non Bati	Espace public	
		0	153 654	139 654	0	790	0	0	674			

M2	€ HT	Domanialité			Coût libération		Observations
		Terrain Valophis	Terrain Ville	Terrain privé	participation Equipmt ville	Coût Démolition	
		Ratio/M2	Ratio	Ratio	Ratio	Ratio	
138 889	10 763 971	€HT	6 793 871	3 970 100	0	924 759	
Ratio/M2	78	M2	111 576	M2	42 290	M2	0

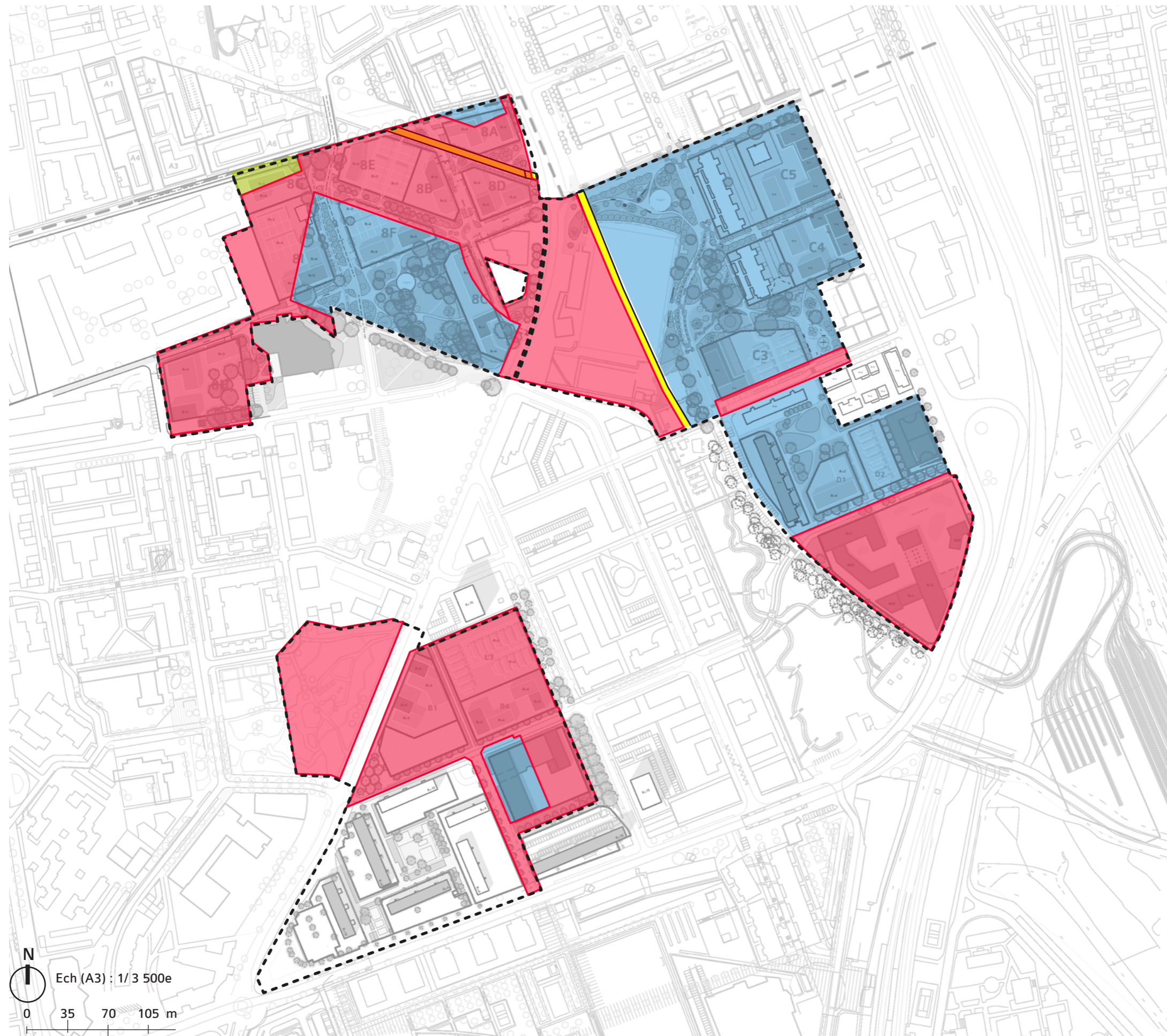
Acusé de réception en préfecture
094-219400548-20240414-DRU2024231-DF
Date de l'acte de réception en préfecture : 11/04/2024


Opération :	0	20/03/24	Mise à jour:	29/11/23
Annexe 3 :	TRAVAUX VRD	Maqu-Fi 16-12-22 Avt N°2 - Expansiel max		
PROGRAMME	776	pts construits / Nb logts de	Scénario	Démol Ville/AL: 700€/Expansiel ma

Réf:	Estimation DAU	profil en ml	longueur en ml	quantité, en m²	Nb (bornes OM, etc)	Voirie		Téléphonie - fibre optique	Espace verts + mobilier		TOTAL €HT			
						€HT/m²	Total €HT		Total €HT	€HT/m²/ml	Total €HT	Estim MO	Ratio / M2/ ml	
Désignation - localisation														
RATIO Moyen	Type A -Voirie lourde + trottoir base + alignement arbres - Double sens + PK des 2 cotés	16	1	16	1	110	1760	80	200	200		4 780	4 780	4 780
	Type B -Voirie lourde + trottoir qualitatifs + alignement arbres - Double sens + PK des 2 cotés	16	1	16	1	220	3520	80	200	200		6 540	6 540	6 540
	Type A - Espace piéton standard	6	1	6	0	80	480	0	150	150		870	870	870
	Type B - Espace piéton qualitatif	6	1	6	0	110	1140	0	150	150		1 530	1 530	1 530
	Espace vert	10	1	10	0	0	0	0	0	10	500		800	800

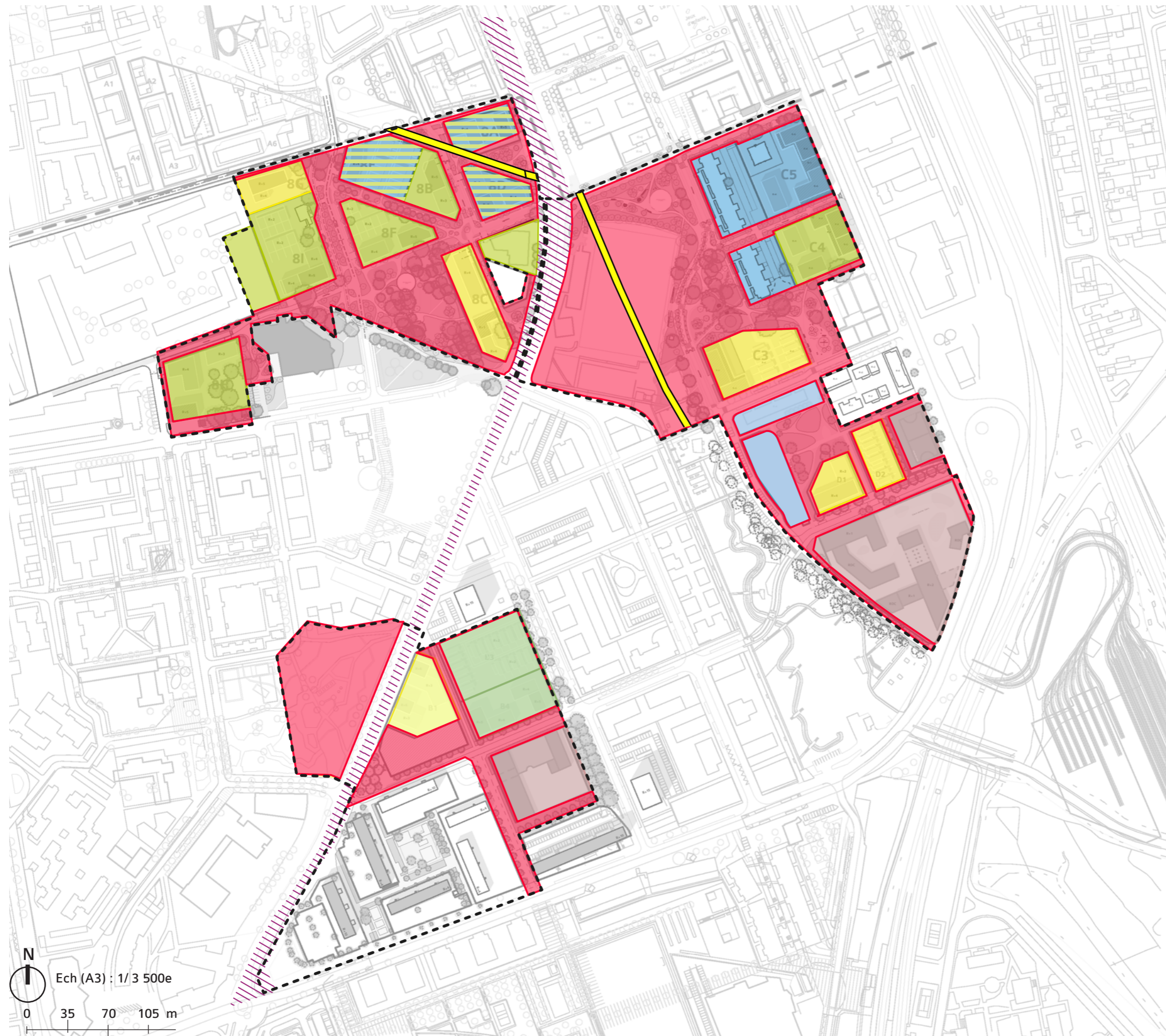
											Maquette Fi ANRU 1	Maquette Fi ANRU 2	AVP OTCI avec économies	Bilan ZAC Aurore																				
Temps 1 : Navigateurs Nord/ Lopofa																																		
NAVIGATEURS NORD																																		
5)Aire de jeux Florence Arthaud																		1 038	0	0	0	0	431 316	431 316	0									
6) Parc Navigateur : l'Onde arborée Ouest																		4 867					1 365 300	1 030 178	1 030 178									
7) Parc Navigateur : l'Onde arborée Est																		2 826						420 053	420 053									
LOPOFA																																		
16)La grande Clairière Parc Lopofa																		5 188					949 050	704 686	704 686									
18)Abords Gymnase parc																		2 024					303 863	95 846	95 846									
19)Abords Gymnase parvis																		2 981					357 420	393 966	393 966									
Temps 2 : Navigateurs Sud / Aviateurs Saint-Exupéry																																		
AVIATEURS SAINT-EXUPERY																																		
NAVIGATEURS SUD																																		
Réaménagement du square Foucauld																		0	0	3 240	0	0	0	0	0	0	636 922		521 430	0				
Temps 3 : PA Hélène Boucher																																		
AVIATEURS HELENE BOUCHER																																		
Nouvelle place M. Cachin																		0						0		0		0						
Extension square H. Boucher																		0						0		0		0		0				
Total Espaces Verts																		0	22 164					2 975 633	636 922	3 076 046	3 597 476	0						
Temps 1 : Navigateurs Nord/ Lopofa																																		
NAVIGATEURS NORD																																		
1)Nouvelle rue Marco Polo																		0	0	3 549	0	0	0	0	0	0	0	823 731		1 182 671	1 182 671	0		
4)Requalification de la rue Vasco de Gama																		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	409 590		465 302	465 302	0		
2)Venelle La Pérouse																		1 297										509 779		712 727	712 727	0		
LOPOFA																																		
8)Rue Buffon Nord																		2 850										804 195		1 007 030	1 007 030	0		
9)Rue Buffon Sud																		1 020										313 636		426 964	426 964	0		
RF1) Requalification de la rue Remise-aux-faisans (Orly)																	Ville	0										0		0	0	0	0	
RF2)Extension de la rue Remise-aux-faisans (Orly)																	Ville	0										0		0	0	0	0	
12)Rue Fernand Pelloutier prolongée																		987										0		443 998	443 998	0		
L7)Voie nvelle Hte Borne avec ave M. Cachin (ZAC calmette)																	Ville	0										0		0	0	0	0	
13)Rue du Docteur Calmette prolongée Secteur Est																		1 211										374 525		401 142	401 142	0		
15)Rue du Docteur Calmette prolongée Secteur Centre																		1 152										171 495		266 836	266 836			
17)Rue du Docteur Calmette prolongée Secteur Ouest																		2 212												646 209	646 209			
ANOTERA																																		
L1)Allée du Mûrier																		0										0		0	0	0		
A2)Allée des Peupliers																		0										0		0	0	0		
AVIATEURS																																		
AV2)Requalification et prolongement de l'allée Louis-Breguet																		0										564 994		0	0	0		
AV4)Prolongement de l'Allée Clément-Ader																		0										247 752		0	0	0		
Remblais																													0		0	0		
Temps 2 : Navigateurs Sud / Aviateurs Saint-Exupéry																																		
AVIATEURS SAINT-EXUPERY																																		
Reprise allée Louis Bréguet - partie neuve																		960												338 754		277 074	0	
Reprise allée Louis Bréguet - partie à requalifier																		2 240												522 393		427 329	0	
Reprise allée Clément Ader																		0	0	1 440	0	0	0	0						566 153		464 058	0	
NAVIGATEURS SUD																																		
Rue Amundsen																		0	0	2 592	0	0	0	0						841 845		689 623	0	
Reprise allée autour du lot D2- voie pompier 1																		0	0	630	0	0	0	0						201 538		165 302	0	
Reprise allée autour du lot D2- voie pompier 2																		0	0	350	0	0	0	0						165 812		135 902	0	
Reprise allée autour du lot D2- voie pompier 3																		0	0	420	0	0	0	0						144 102		117 968	0	
Requalification partie sud rue Marco Polo																		0	0	1 800	0	0	0	0						654 944		535 815	0	
Total Voirie																		0	24 710									4 219 697	3 435 541	5 552 879	8 365 950	0		
Temps 1 : Navigateurs Nord/ Lopofa																																		
NAVIGATEURS NORD																																		
3)Venelle Christophe Colomb																		2 185												632 299		632 299	0	
LOPOFA																																		
10)Venelle piétons Centre Lopofa																		1 445													362 790		362 790	0
11)Venelle piétons Nord Lopofa																		2 148													550 134		550 134	0
14)Venelle Mosquée																		865													420 374		420 374	0
Temps 2 : Navigateurs Sud / Aviateurs Saint-Exupéry																																		
AVIATEURS SAINT-EXUPERY																																		
Venelle N/S entre lots B1 et B3-B4																		800													350 671		287 070	0
Venelle au sud du nouveau GS Aviateurs																		1 200													288 644		236 460	0
Temps 3 : PA Hélène Boucher																																		
AVIATEURS HELENE BOUCHER																																		
Venelle au nord de B7																		0													0		0	0
Venelle au nord de B6																		0													0		0	0
Reprise cheminements existants (sq. h. boucher)																		0													0		0	0
Total Circulations Douces (Piétons, vélos)																		0	8 643									0	639 315	1 965 596	2 489 126	0		
Démolition Régie+PMI cf ongle Fancier																															0		0	0
Dévoisement réseaux Brazza																															0		136 277	0
Réseaux Navigateurs-Nord																												668 775					0	0
Réseaux Lopofa																												1 304 805					0	0
Réseaux Pointe Aviateurs Saint-Exupéry																												299 922	142500				142500	0
Réseaux Pointe Aviateurs Hélène Boucher																																	0	0
Réseaux Navigateurs Sud																															312 500		312 500	0
Branchements réseaux promoteurs																															0		0	0
Total Autres																		0	0									299 922	455 000	0			591 277	0
TOTAL																		0	55 517									0	7 495 252	5 166 778	10 594 520	15 043 828	0	

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20240404-DRU2024231-DE
Date de réception préfecture : 11/04/2024



-  Parcelles Ville de Paris
-  Parcelles Valophis
-  Parcelles Ville
-  Parcelles privées

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20240404-DRU2024231-DE
Date de réception préfecture : 11/04/2024



- Parcelles Ville de Paris
- Parcelles Vallophis
- Parcelles Ville
- Parcelles privées
- RD5
- AFL
- Parcelles écoles / équipements

Accusé de réception en préfecture
094-219400546-20240404-DRU2024231-DE
Date de réception préfecture : 11/04/2024