

**Orly - Approbation du dossier de réalisation  
modificatif et du programme modifié  
des équipements publics de la ZAC  
Pierre-au-Prêtre**

L'an deux mille vingt-deux, le 24 mai à 19h 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 18 mai 2022. Conformément à la loi relative à la gestion de la crise sanitaire dans le cadre de l'épidémie de covid-19, le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

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	Absente		-
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	Représenté	K. Ben-Mohamed	P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Représenté	L. Bensarsa-Reda	P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Présent		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Représenté	V. Leurin-Marcheix	P
Cheilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Représenté	L. Bensarsa-Reda	P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	P. Gaudin	P
Viry-Chatillon	Mme CAPELO Vanessa	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Représentée	P. Sac	P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Représentée	A Teillet	P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Présent		P
Cheilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Représentée	P. Bouyssou	P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	F. Sourd	P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Représenté	J.L. Laurent	P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	M. Mraïdi	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Représenté	P. Segura	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Représentée	F. Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Absent		-
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	J.L. Maitre	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	J.L. Maitre	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent <sup>(1)</sup>		P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	M. Dorra	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	C. Lefebvre	P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Orly	Mme JANODET Christine	Représentée	I. Ben-Cheikh	P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Absente		-
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Absente		-
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	J.M. Leprêtre	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	R. Marchand	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Représentée	G. Conan	P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	P. Bell'Lloch	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Représenté	C. Pecqueur	P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	P. Bell'Lloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	I. Ben-Cheikh	P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	M. Nowak	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Présente		P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Absente		-
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représentée	V. Morin	P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Représenté	C. Lefebvre	P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	E. Grillon	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	M. Dorra	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	B. Ebode Ondobo	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	L. Taupin	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	S. Ostermeyer	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Arcueil	Mme PECCOLO Héléne	Présente		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Cachan	M. PETIOT David	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	R. Boivin	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Présent		P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Représenté	V. Capelo	P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Absente		-
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Représentée	G. Conan	P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présente		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Présent		P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	P. Bouyssou	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Représentée	P. Sac	P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Représentée	P. Gaudin	P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	M. Mraidi	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	J. Berenger	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P

(1) A partir de la délibération 2747

**Secrétaire de Séance : Monsieur Alexis Teillet**

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2741 à 2746	53	41	94
2747 à 2761	54	41	95

## Exposé des motifs

La ZAC Pierre-au-Prêtre, créée en 2006 et approuvée en 2008, a permis la mise en œuvre du Projet de Rénovation Urbaine (PRU) contractualisé dans la convention ANRU signée en 2005.

Contractualisé dans la convention du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain d'Orly, signée le 18 septembre 2019, le programme d'intervention sur le secteur Racine consiste en :

- La démolition de 63 logements et des commerces en rez-de-chaussée ;
- La construction de 14 000 m<sup>2</sup> SDP de logements équivalent à 230 logements environ ;
- Le réaménagement de l'espace public attenant du secteur.

Ce programme d'intervention a fait l'objet d'un dossier de création modificatif approuvé en Conseil Territorial du 9 novembre 2021 exposant ce programme d'intervention.

Le présent dossier a fait l'objet d'une approbation par délibération du Conseil Municipal de la Ville d'Orly en date du 14 avril 2022.

Le Conseil Territorial est donc invité à délibérer pour :

- Approuver, tel qu'annexé à la présente, le dossier de réalisation modificatif n°1 de la ZAC Pierre-au-Prêtre ;
- Définir les modalités de publicité de la présente délibération ;
- Décider d'adresser à Madame la Préfète du Val-de-Marne, Madame la Mairie de la Ville d'Orly et à la Direction Générale du Groupe Valophis, ampliation de la présente délibération.

## DELIBERATION

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

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

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

**Vu** les arrêtés préfectoraux du 27 juin 2006 et du 27 octobre 2008 portant approbation de la création et de la réalisation de la ZAC Pierre-au-Prêtre ;

**Vu** la convention pluriannuelle de renouvellement urbain du quartier Est d'Orly signée le 18 septembre 2019 ;

**Vu** le bilan de concertation préalable à la modification du dossier de création de la ZAC Pierre-au-Prêtre approuvé par délibération n°2021-11-09\_2520 du Conseil Territorial du 9 novembre 2021 ;

**Vu** le dossier de création modificatif n°1 de la ZAC Pierre-au-Prêtre approuvé par délibération n°2021-11-09\_2521 du Conseil Territorial du 9 novembre 2021 ;

**Vu** le dossier de réalisation modificatif n°1 de la ZAC Pierre-au-Prêtre ;

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

**Considérant** que le dossier de réalisation modificatif n°1 de la ZAC Pierre-au-Prêtre, reprenant la programmation contractualisée du NPRU, prévoit la démolition de 63 logements et de commerces en rez-de-chaussée, la construction de 14 000 m<sup>2</sup> environ de SDP de logements équivalent à 230 logements environ, et l'aménagement de l'espace public attenant ;

**Considérant** que la concertation préalable à la modification du dossier de création de la ZAC Pierre-au-Prêtre, organisée du 14 avril au 4 juin 2021, conclut que rien ne s'oppose à la mise en œuvre du projet sur le secteur Racine ;

**Entendu** le rapport de M. Romain Marchand,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

## Le conseil territorial délibère et,

1. Approuve, tel qu'annexé à la présente, le dossier de réalisation modificatif n°1 de la ZAC Pierre-au-Prêtre et ses annexes.
2. Dit que la présente délibération sera inscrite au registre des délibérations du maire, publié au recueil des actes administratifs et affiché à la mairie d'Orly.
3. Dit qu'ampliation de la présente délibération sera adressée à :
  - Madame la Préfète du Val-de-Marne ;
  - Madame la Maire d'Orly ;
  - La Direction Générale du Groupe Valophis.
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](http://www.telerecours.fr).
5. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

**Vote : Pour 95**

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 31 mai 2022 ayant été publiée le 31 mai 2022



A Vitry-sur-Seine, le 27 mai 2022

Le Président

Michel LEPRETRE

# ORLY (94)

## ZAC Pierre au Prêtre

- ❖ **Modification du dossier de réalisation**
- ❖ **Modification du programme des équipements publics**

Aménageur

**Valophis Habitat**

9, route de Choisy

94 408 CRETEIL CEDEX

Représenté par

**Expansiel**

9, route de Choisy

94 408 CRETEIL CEDEX

# COMPOSITION DU DOSSIER

La mise en œuvre du projet NPNRU nécessite en complément de la modification du dossier de création de ZAC, de modifier le dossier de réalisation de ZAC qui est constitué des éléments suivants :

- Une note de présentation (**modifiée**)
- Le programme global des constructions à réaliser dans la zone (**modifié**)
- Le programme des équipements publics à réaliser dans la zone (**modifié**)
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération, échelonnées dans le temps (**modifié**)

## **Note de présentation et annexes (modifié) p. 3**

- Annexe 1 : Plan de localisation QPV – NPNRU
- Annexe 2 : Le périmètre de ZAC
- Annexe 3 : Etat d'avancement
- Annexe 4 : Domanialité actuelle de la ZAC
- Annexe 5 : Domanialité à la terminaison de la ZAC

---

## **Pièce 1 : Programme global de construction (modifié) p. 15**

- 1-1) Tableau de synthèse
- 1-2) Plan masse d'intention + localisation prévisionnelle des ilots

---

## **Pièce 2 : Programme des Equipements Publics (modifié) p. 18**

- 2-1) Programme des équipements publics d'infrastructure
  - a) Liste + modalités prévisionnelles de financement et de gestion
  - b) Plan de voirie et de repérage des ouvrages

---

## **Pièce 3 : Modalités prévisionnelles de financement (modifié) p.21**

Bilan global de l'opération avec modalités prévisionnelles de financement

---

# ORLY (94) ZAC Pierre au Prêtre

## NOTE DE PRESENTATION

## Préambule

Valophis Habitat est engagée au côté de la Ville d'Orly dans une démarche de renouvellement urbain et intervient au sein de la ZAC Pierre au prêtre (PAP) en qualité d'aménageur au travers une procédure de ZAC en régie approuvée en conseil municipal du 11 octobre 2005.

La ZAC PAP a été créée par arrêté préfectoral en date du 27 juin 2006, elle couvre un périmètre d'environ 18 hectares. Son dossier de réalisation a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 octobre 2008. Le programme global des constructions prévoyait la construction de 17 330 m<sup>2</sup> de SHON hors équipements Publics, soit environ 190 logements et 2000 m<sup>2</sup> d'activité ou de logements.

La façade résidentielle et commerciale du secteur Racine située le long de l'avenue des Martyrs de Chateaubriand n'a fait l'objet que d'une intervention partielle (démolition du porche, réhabilitation et résidentialisation des deux corps de bâtiments restants) dans le cadre de la convention de rénovation urbaine du grand ensemble d'Orly, signée avec l'ANRU en 2005

La nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville (QPV) a défini ce secteur comme devant faire l'objet d'une intervention et d'une revitalisation urbaine. Cette volonté s'est traduite par la signature le 9 janvier 2017 d'un protocole de préfiguration avec l'ANRU qui a conduit le 19 septembre 2019 à la signature d'une convention avec l'ANRU dans le cadre du Nouveau projet de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Le programme prévisionnel des constructions prévoit en complément du programme initial l'édification d'environ 230 nouveaux logements au sein de la zone (environ 14 000 m<sup>2</sup> SDP). Cette modification substantielle du programme global de construction a nécessité une modification du dossier de création de la ZAC qui a fait l'objet d'une approbation en BCA du 12 octobre 2021, en CM du 14 octobre 2021 et en CT de l'EPT du 9 novembre 2021. Le dossier de création modifié doit prochainement faire l'objet d'un arrêté préfectoral (saisine de Mme la Préfète en date du 18 novembre 2021).

Le projet urbain défini sur le secteur Racine nécessite en complément de la modification du dossier de création de ZAC, dont l'arrêté Préfectoral a été approuvé en date du XX/XX/2022 :

- une modification **du dossier de réalisation et du programme des équipements publics**, objet du présent document.



## 1. Présentation du site

La ZAC PAP est une des composantes du Grand Ensemble d'Orly-Choisy classé en dans le périmètre de la nouvelle géographie prioritaire NPNRU (QPV) (**cf. Annexes 1**).

Elle est délimitée :

- Au Nord par la rue Pierre Corneille;
- A l'Est par l'avenue des Martyrs de Chateaubriand
- A l'Ouest par la rue Noyer Grenot
- Au Sud par l'avenue de la Victoire

Le périmètre opérationnel de ZAC approuvé lors de la création de la ZAC couvre une superficie d'environ 18 ha (**cf. Annexe 2**)

## 2. Etat d'avancement de la ZAC PAP

La totalité des démolitions (140 logements) a été réalisé par vague successive sur le quartier de la Pierre au Prêtre. Ces démolitions de logements ont été accompagnées par la démolition de l'ex-boulangerie industrielle ZACKELLY en 2017

La totalité du programme des constructions de la ZAC PAP a été réalisé. Cela s'est traduit par la construction de 213 logements, d'équipements publics (centre de santé, crèche des p'tits loupings) ainsi que de commerces à RDC (pharmacie îlot H/ banque, cordonnerie, centre médical de santé – îlot G) pour un total de 19 727 m<sup>2</sup> SHON-SDP (**cf. Annexe 3a**)

L'ensemble des aménagements d'espaces publics (voiries, square Musset) prévu au titre des équipements publics d'infrastructure de la ZAC ont été réalisés, tout comme les équipements publics de superstructure (crèche des petits Loup'ings). D'autres équipements (hors programmes des équipements publics) ont été réalisés à l'intérieur de la zone (relais assistante maternelle, centre social Andrée Chedid, centre de loisirs maternel et élémentaire Romain Rolland, restaurant de l'école primaire et maternelle Romain Rolland).

Par ailleurs, l'ensemble du programme de réhabilitation – résidentialisation des bâtiments existants a été réalisé (912 logements) sur la période 2004 – 2014.

L'évolution du projet de la Pierre au prêtre au sein du périmètre de la ZAC est présentée en **en annexes 3b**.

## **3. Procédure – Administratif**

### **3.1. Concernant la procédure ZAC :**

- Dossier de création approuvé par le Préfet en date du 27 juin 2006;
- Dossier de réalisation approuvé par le Préfet en date du 27 octobre 2008;
- Dossier de création modifié n°1 approuvé par le Préfet en date du XX/XX/2022
- Dossier de réalisation modifié n°1 :
  - Validation du Bureau du Conseil d'Administration de Valophis : 12 avril 2022
  - Approbation par le Conseil Municipal de la Ville d'Orly : 14 avril 2022 ;
  - Approbation par le Conseil territorial de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre : XX/XX / 2022 ;

### **3.2. Concernant les documents d'urbanisme**

La commune d'Orly possède un Plan Local d'Urbanisme (PLU) dont la révision a été approuvé par le Conseil territorial de l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre le 25 février 2020 et est exécutoire depuis le 24 juillet 2020. La ZAC Pierre au Prêtre, dans laquelle se trouve le secteur Racine, est couverte par la zone UR (secteur

d'habitat collectif et de renouvellement urbain des quartiers Est d'Orly). Les projets de construction de la ZAC Pierre au Prêtre et les évolutions du programme d'équipements publics sont compatibles avec le nouveau PLU de la Ville d'Orly.

### **3.3. Programme des équipements publics**

Le programme des équipements publics du dossier de réalisation initial de la ZAC prévoyait les réalisations suivantes sous maîtrise d'ouvrage de l'Aménageur :

- Aménagement de voies et création d'espaces publics nouveaux (réaménagement rue Musset, requalification rue Racine, création voie nouvelle Victoire-Musset, prolongement Musset, Molière-Corneille, prolongement Musset, Racine Chateaubriant, carrefour voie nouvelle-Victoire, création Place Musset cœur de quartier ; mis en place de bornes d'apport volontaire
- Reprises des réseaux divers,
- Mise en place du réseau de chauffage urbain
- Reconstruction d'une crèche dans le bâtiment (intégration de la crèche des p'tits loupings).

Il prévoyait également les réalisations suivantes sous maîtrise d'ouvrage de la Ville et du département :

- Réaménagement rue Molière (Ville)
- Liaison piétonne Musset-Victoire (Ville)
- Square centrale Musset (Ville)

- Carrefour prolongement Musset/Martyrs de Chateaubriant (département)

Le présent dossier de réalisation modificatif a pour objectif d'intégrer les nouveaux équipements publics suivants :

- Aménagement des abords des ilots Racine 1, 2 et 3 : rue Racine, avenue Molière, rue Pierre Corneille, Avenue des Martyrs de Chateaubriant, rue Jean Prouvé et sa placette sous maîtrise d'ouvrage « Valophis Habitat » ;
- Dévoiement réseaux et desserte des nouveaux programmes de construction des ilots Racine 1, 2 et 3, sous maîtrise d'ouvrage « Valophis Habitat »

### **3.4. Programme des constructions**

Le programme global des constructions du dossier de réalisation initial de la ZAC prévoyait la construction d'environ 17 330 m<sup>2</sup> de SHON-SDP hors équipements Publics (soit environ 190 logements) et d'environ 2000 m<sup>2</sup> d'activité ou de logements, soit environ 19 330 m<sup>2</sup> SHON-SDP (équivalent 213 logements).

Le projet actualisé prévoit, en lieu et place de la démolition de 63 logements comprenant des commerces en RDC et d'un bâtiment comprenant une salle de sport, ainsi que d'une bande de terrain rue Pierre Corneille, la construction d'environ 14 000 m<sup>2</sup> SDP de logements supplémentaire (soit environ 231 logements, ratio moyen de 60 m<sup>2</sup> SDP/logt), selon plusieurs typologies prévisionnelles

Environ 41 logements en locatif libre (AFL) – ratio 80m<sup>2</sup> SDP/logt

Environ 190 logements en accession libre – ratio 60 m<sup>2</sup> SDP /logt

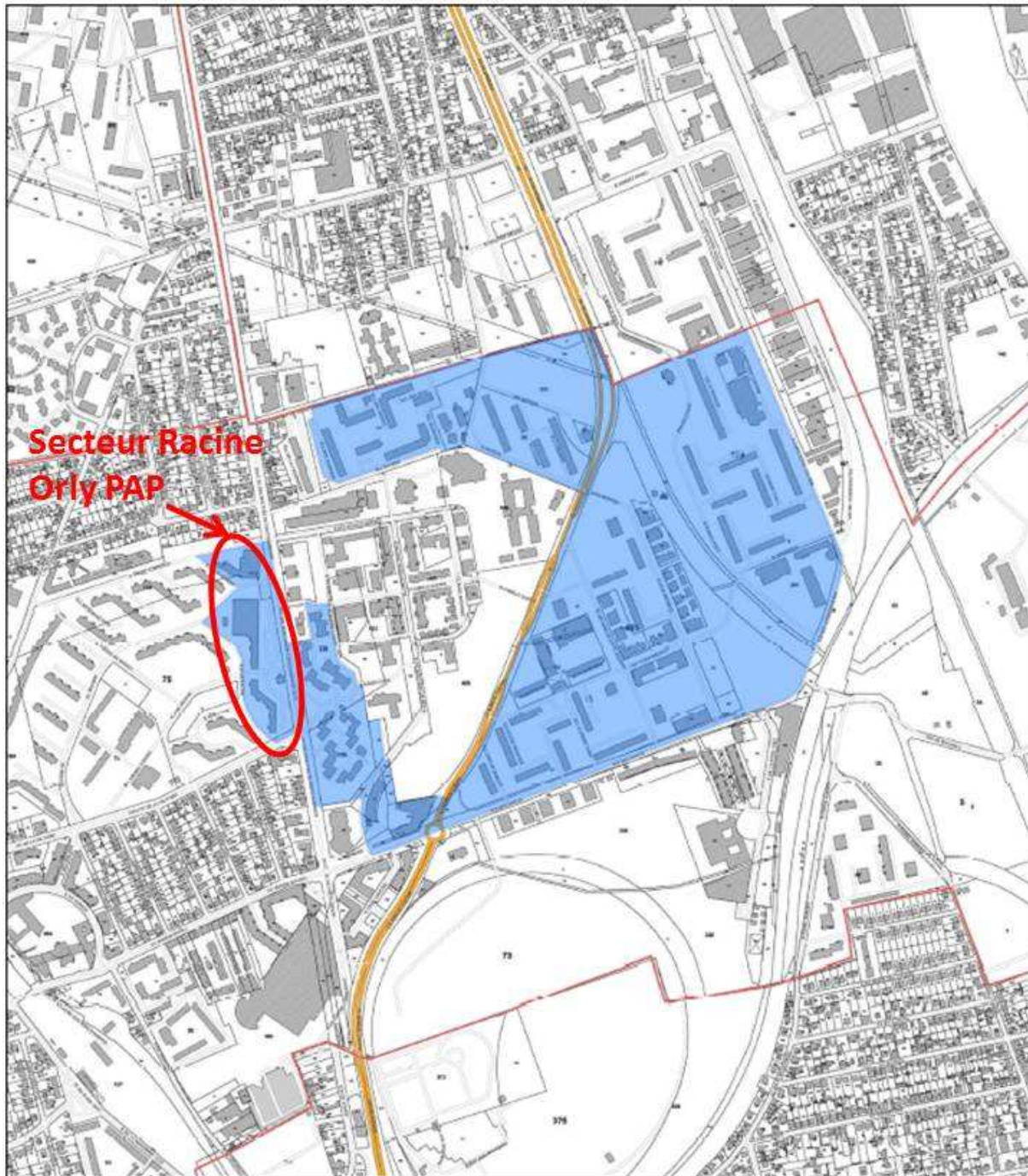
## **4. Bilan financier – Modalités prévisionnelles de financement**

Le bilan prévisionnel de l'opération s'appuie :

- Sur les dépenses et recettes déjà enregistrées au 31 décembre 2021 ;
- Sur l'estimation prévisionnelle du BET VRD des travaux restant à réaliser
- Sur la constructibilité définie par le plan masse établi par l'Atelier Ruelle en date du 09 décembre 2019 issu du plan guide dans le cadre du NPNRU ;
- Sur des recettes foncières compatibles avec les équilibres économiques des programmes de construction et les valorisations foncières définies par l'ANRU
  - Accession : 550,00 € HT/m<sup>2</sup> de SDP ;
  - AFL : 0 € HT/m<sup>2</sup> de SDP
- Sur la prise en charge par la Valophis Habitat des frais d'indemnités d'éviction des commerces situés RDC des bâtiments à démolir
- Sur les subventions ANRU, la participation de la Ville au titre du déficit du bilan d'aménagement, sur la participation de l'EPT au titre de leur compétences en matières d'assainissement et de déchets.

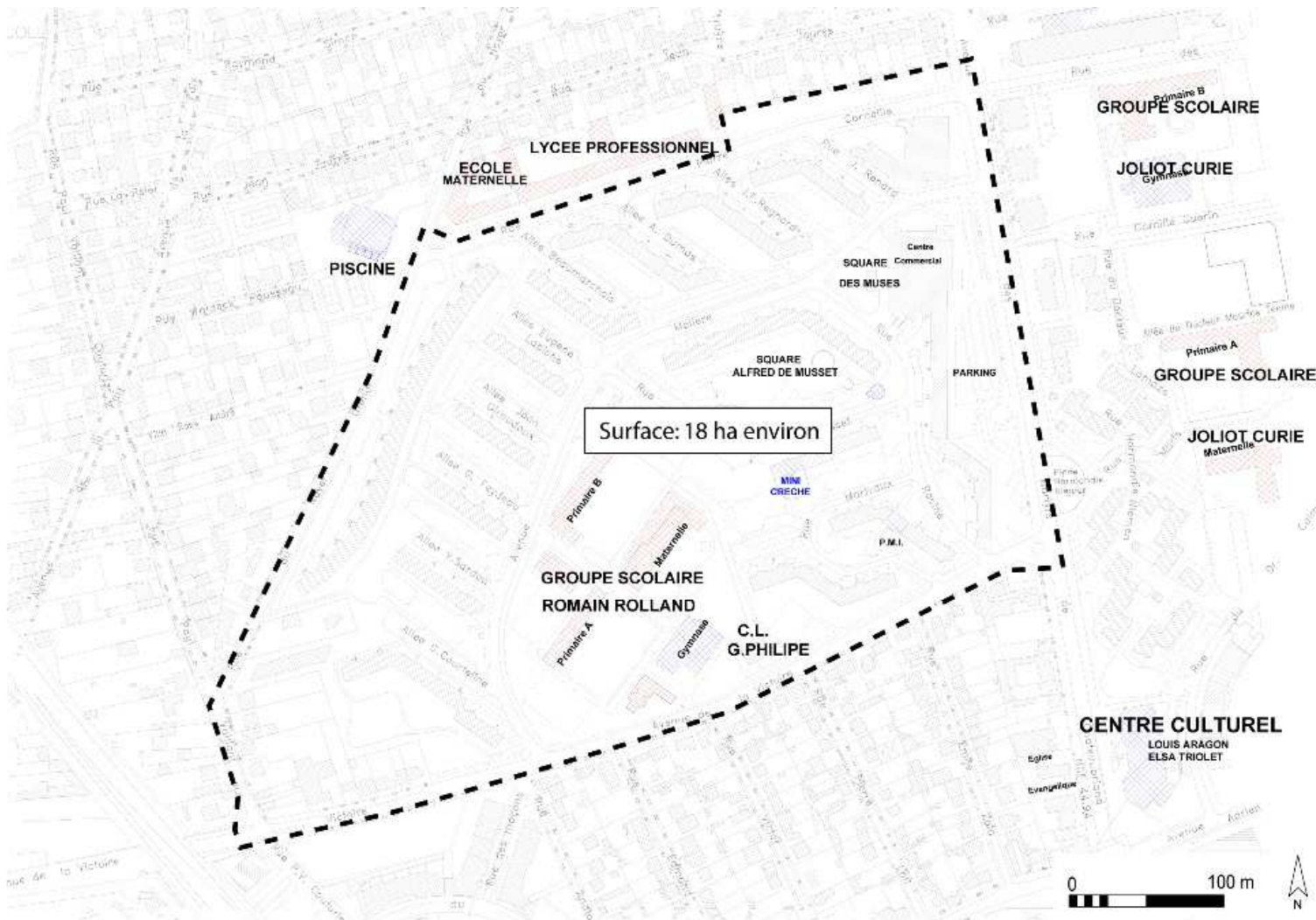
## 5. Planning prévisionnel des futurs ilots opérationnels

- Ilot (Racine 1C) : Foncière Logement ; environ 34 logements :
  - Passation foncière : T4 2021 ;
  - PC : T1 2023(dépôt) ;
  - OS : T1 2024.
  
- Ilot (Racine 1a): Accession ; environ 33 logements
  - Passation foncière : S1 2023
  - PC : T4 2023 ;
  - OS : T4 2024.
  
- Ilot (Racine 1b): Accession ; environ 57 logements
  - Passation foncière : S1 2023
  - PC : T4 2023 ;
  - OS : T4 2024.
  
- Ilots (Racine 2 a) : Accession ; environ 47 logements
  - Passation foncière : S1 2023
  - PC : T4 2023 ;
  - OS : T4 2024.
  
- Ilots (Racine 2 b) : Accession ; environ 38 logements
  - Passation foncière : S1 2023
  - PC : T4 2023 ;
  - OS : T4 2024.
  
- Ilots (Racine 3) : Accession ; environ 16 logements
  - Passation foncière : S2 2022
  - PC : T2 2022 (dépôt);
  - OS : T2 2023



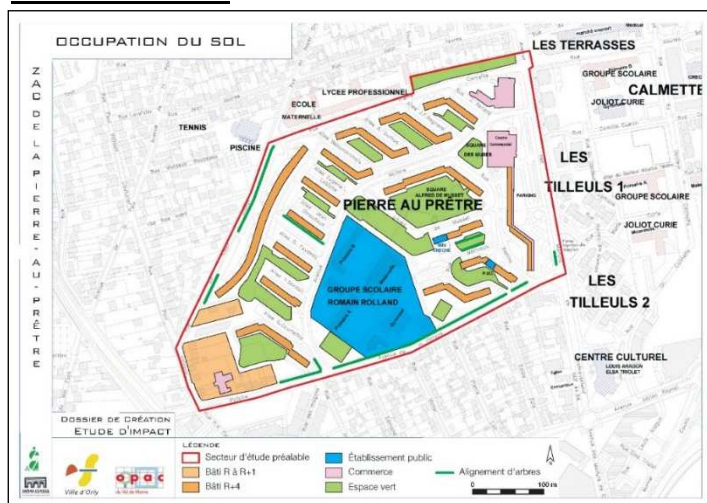
Source : © IGN – Octobre 2014 - CGET

Le quartier prioritaire est délimité par un polygone de couleur bleu  
La limite communale est délimitée par un trait de couleur rouge

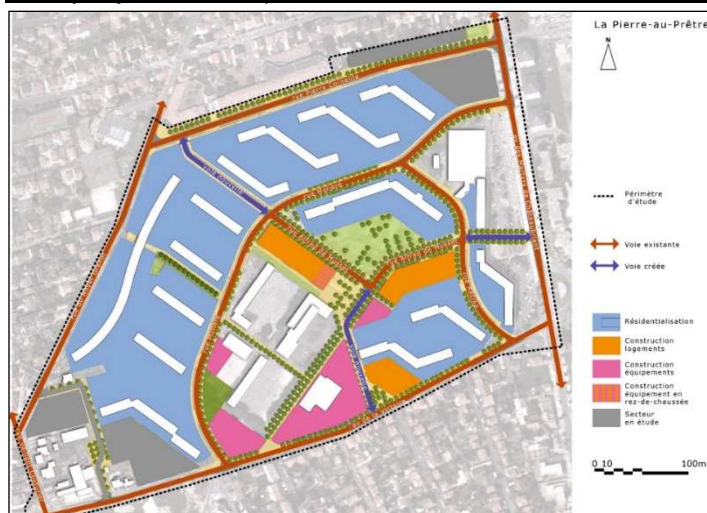


Programme	Nombre de logements	Statut	SHON /SDP	Livraison
<b>Ilot A Le carré Zéphir</b>	47	Accession	3 786 m <sup>2</sup>	2011
<b>Ilot A Crèche</b>	0	Equipement	790 m <sup>2</sup>	2011
<b>Ilot B Le Lorenziacco</b>	45	Foncière Logement	4 750 m <sup>2</sup>	2012
<b>Ilot J Maison Victoire</b>	9	Locatif social	960 m <sup>2</sup>	2012
<b>Ilot G Simone de Beauvoir</b>	57	Locatif social	3 551 m <sup>2</sup>	2020
<b>Ilot H Pharmacie</b>	6	Accession	680 m <sup>2</sup> dont 399 m <sup>2</sup> pour les logements	2014
<b>Ilot I Domaine de Grignon</b>	49	Accession	2 760 m <sup>2</sup>	2019
<b>Ilot G Simone de Beauvoir</b>	0	Commerce	770 m <sup>2</sup>	2020
<b>Ilot K Centre Médical</b>		Equipement	1 680 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL</b>	<b>213</b>		<b>19 727</b>	

**Etat initial 2007**



**Etat projeté 2008 (extrait dossier réalisation ZAC initial)**



**Etat projeté 2021 (NPNRU)**









# ORLY (94)

## ZAC Pierre au Prêtre

**Modification du dossier de réalisation n°1**  
**Modification du programme des équipements publics n°1**

### **I) Programme global des constructions**

## PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTION

Le programme prévisionnel global actualisé comporte une SHON/SDP globale à construire d'environ 34 000 m<sup>2</sup> représentant environ 434 logements.

La répartition de cette SHON globale\* entre les différentes fonctions est la suivante :

		SHON/SDP administrative dossier réalisation modifié n°1	PM SHON cf dossier de réalisation CM du 27/10/2008	SHON/SDP Réalisés au 31/12/2020
<b>■ Habitat</b>	Habitat diversifié composé exclusivement de logements familiaux destinés à la location, l'accèsion libre et sociale.	30 479 m <sup>2</sup>	17 330 m <sup>2</sup>	16 141 m <sup>2</sup>
<b>■ Equipement publics</b> <b>Activités commerces ou logement</b>	Activités tertiaires, bureaux, services, activités artisanales et commerciales ou logements	3 521 m <sup>2</sup>	2 000 m <sup>2</sup>	3 521
		<b>34 000</b>	<b>19 330</b>	<b>19 662</b>

(\*) = Avant ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition et au calcul des surfaces de plancher.

# PLAN MASSE D'ENSEMBLE



# ORLY (94)

## ZAC Pierre au Prêtre

**Modification du dossier de réalisation n°1**  
**Modification du programme des équipements publics n°1**

### **II) Programme des équipements publics**

# PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE

## PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

EQUIPEMENT	DOSSIER REALISATION 2008		DOSSIER REALISATION 2022		FINANCIEMENT			GESTION
	MAITRE D'OUVRAGE	COUT ESTIMATIF € HT	MAITRE D'OUVRAGE	COUT ESTIMATIF € HT	PRISE EN CHARGE OPAC 94	PRISE EN CHARGE VILLE	PRISE EN CHARGE DEPARTEMENT	
<b>VOIRIE - ASSAINISSEMENT</b>								
Réaménagement rue Molère	VILLE	1 066 831	VILLE	1 066 831		100%		VILLE
Réaménagement rue Mussel	OPAC 94	1 135 841	OPAC 94		100%			VILLE
Requalification rue Rabot	OPAC 94	519 683	OPAC 94		100%			VILLE
Création voirie impasse, Molère-Victoire	OPAC 94	551 458	OPAC 94		100%			VILLE
Prolongement Mussel, Molère-Cornelle	OPAC 94	271 993	OPAC 94	4 678 914	100%			VILLE
Prolongement Mussel, Rabot-Chateaubriant	OPAC 94	310 949	OPAC 94		100%			VILLE
Carrefour voie nouvelle / Victoire	OPAC 94	170 000	OPAC 94		100%			DEPARTEMENT
Pôle Mussel cour de quartier	OPAC 94	341 180	OPAC 94		100%			VILLE
Bornes support volontaire	OPAC 94	192 000	OPAC 94	385 341	100%			VILLE
Carrefour Prolongement Mussel / Margite de Chateaubriant	DEPARTEMENT	300 000	DEPARTEMENT			100%		DEPARTEMENT
Liaison pédonne Mussel / Victoire	VILLE	148 000	VILLE	148 000		100%		VILLE
Square Opéra Mussel	VILLE	615 576	VILLE	615 576		100%		VILLE
Aménagement et ventilation îlot Rabot 1,2,3 : Immeuble Chateaubriant/Rue Prouve et rue de la République / Immeuble Opéra / Comptoir (recabotage Avenue Molère / séouisation			Valopis Habit		100%			VILLE
Equipements spécifiques (EP/Bornes incendie/ OM/ resau de chauffage urbain devnement/chauff)			Valopis Habit		100%			VILLE GPEA (Assainissement-OM) VALOPHIS (Reseau chaufu)
<b>RESEAU DE CHAUFFAGE URBAIN</b>								
Mise en place du resau	OPAC 94	374 150	OPAC 94	374 150	100%			OPAC 94
<b>TOTAL INFRASTRUCTURE</b>		<b>\$ 887 701,00</b>		<b>\$ 968 812,00</b>				
<b>SUPERSTRUCTURE</b>								
Reconstruction d'une mini creche dans le bâtiment Mol	OPAC94	400 000	OPAC94	400 000		100%		VILLE
Montant actualisé - dépenses réelles								
Nouveaux équipements publics - dossier réalisation modifié n°1								

Rédacteur : DAUFG  
Mise à jour : 14/02/2022

Le programme des équipements publics a été modifié du fait des orientations induites par le NPNRU qui a défini le secteur Racine comme devant faire l'objet d'une régénération urbaine. Il s'inscrit dans la continuité des aménagements réalisés sur le quartier de la Pierre au Prêtre et vise à requalifier cette entrée de quartier et conforter un front bâti le long de l'avenue des Martyrs de Châteaubriant. Les nouveaux ouvrages y figurant sont les suivants :

- Recalibrage de la rue Jean Prouvé + aménagement d'une placette ;
- Requalification des trottoirs Avenue Chateaubriant, Rue Jean Racine, Avenue Molière, Avenue de la Victoire, rue pierre Corneille
- Dévoiement réseaux et viabilisation des îlots Racine 1, 2,3.
- Equipements spécifiques

Dans le premier programme des équipements publics, datant de 2008, le montant HT de travaux d'infrastructure estimés pour les aménagements était de 5 987 701 €. Dans le présent P.E.P, il est estimé à 9 668 812 € HT. L'évolution de cette somme peut s'expliquer par les éléments suivants :

- Une augmentation des coûts de travaux sous maîtrise d'ouvrage de l'OPAC 94 suite aux marchés passés à hauteur de 1 195 770 € HT.
- L'actualisation des couts de travaux sous maîtrise d'ouvrage du département (+ 85 341 €).
- La prise en charge financière par Valophis Habitat des travaux d'aménagement induit par le NPNRU à hauteur de 2 400 000 € HT ;





# ORLY (94) ZAC PAP

## Modification du dossier de réalisation n°1 Modification du programme des équipements publics n°1

### **III) Modalités prévisionnelles de financement**

Opération :		ORLY	ZAC PAP (RU + NPRU)	Opération :		ORLY	ZAC PAP (RU + NPRU)
<p>MEMBRE DU GIE EXPANSIEL                  Membre du GIE EXPANSIEL                  9 route de Choisy - 94048 Créteil Cedex</p>							
<p><b>BILAN FINANCIER PREVISIONNEL</b></p>							
Programme	441	logis construits / Nb logis démo	0	Version	V1	TOTAL €	Participation
Scénario			base			0	0
Version			V1			0	0
Reférences :			0			0	0
<p><b>DEPENSES</b></p>							
4 Finances		M2	4PT/M2	TVA	TOTAL HT	TOTAL TTC	
Valorisation terrain Valophis (Résidual Dévolu)		0	0	425 333	2 125 667	2 552 000	
Terrain public		0	0	0	0	0	
Terrain privé		0	0	851 770	851 770	851 770	
Indivisibles non		0	0	2 505 276	2 505 276	2 505 276	
Déduction (Etudes + Travaux)		0	0	918 660	918 660	918 660	
Charges foncières (taxes, surcharges, géométriques etc.)		0	0	42 170	42 170	42 170	
TOTAL FONCIER		0	0	1 314 688	1 314 688	1 314 688	
- Etudes - communication		169 197	33 839	203 036	203 036	203 036	
Etudes pré-opérationnelles		30 000	0	30 000	30 000	30 000	
Communication		932 152	185 438	1 118 530	1 118 530	1 118 530	
Autres (topographie, draws)		230 278	230 278	1 867 887	1 867 887	1 867 887	
- Dépenses d'infrastructure		0	0	1 415 733	1 415 733	1 415 733	
Activations - Révisions		2 019	0	7 078 914	7 078 914	7 078 914	
31 Société-AM travaux VMD		0	0	7 078 914	7 078 914	7 078 914	
Honoraires MCF - BET VRD		695 361	139 188	834 549	834 549	834 549	
Autres honoraires (BES, CPC, etc.)		48 000	9 600	57 600	57 600	57 600	
Activations - révisions		0	0	0	0	0	
12 Société-AM honoraires techniques		743 361	148 788	892 149	892 149	892 149	
13 Dirigeants - Impôts (Travaux + Honoraires)		0	0	0	0	0	
TOTAL INFRASTRUCTURE		0	0	8 085 853	8 085 853	8 085 853	
- Dépenses de superstructure		0	0	0	0	0	
41 Travaux + Honoraires de superstructure		0	0	0	0	0	
42 Participation Aménageur		0	0	0	0	0	
- Frais généraux		0	0	0	0	0	
Frais financiers		539 574	0	539 574	539 574	539 574	
Autres frais de gestion		970 800	194 134	1 164 934	1 164 934	1 164 934	
HONORAIRES D'ETES		0	0	0	0	0	
TOTAL DEPENSES en €		16 543 367	3 289 385	19 832 752	19 832 752	19 832 752	
<p><b>RECETTES</b></p>							
M2 Salins		Nb logs	CF/m2	TOTAL HT	TOTAL TTC	TVA	
- Vente charges foncières		35 093	441	696 600	742 350	45 750	
Charges Foncières logs (coût(PUIE, PJA))		66	157	10 362	10 362	0	
Charges Foncières logs (coût(PJL))		6 445	290	1 920 390	1 920 390	0	
Charges Foncières logs (coût(PJL) - déduction)		12 850	187	6 979 500	6 979 500	0	
Charges Foncières logs accession libre		0	0	0	0	0	
Charges Foncières activités - bureau		2 450	0	154 000	154 000	0	
Charges Foncières commerces		790	0	102 700	102 700	0	
Charges Foncières équipements publics		0	0	0	0	0	
Autres Recettes Report sur plan social (sur fincloc)		0	0	0	0	0	
Accessions - Révisions		0	0	0	0	0	
TOTAL CHARGES FONCIERES		0	0	9 592 663	9 592 663	0	
- Subventions		0	0	0	0	0	
Subvention Etat / ANRU (1 + 1 bis)		0	0	0	0	0	
Subvention Région (2)		0	0	0	0	0	
Subvention département (3)		0	0	0	0	0	
Participation Ville (4)		0	0	0	0	0	
Participation EPT (5)		0	0	0	0	0	
Autres subventions (6)		0	0	0	0	0	
Fonds propres Valophis (CF (6) ANRU 1-2)		0	0	0	0	0	
Fonds propres Valophis (NPRU) (report sur r11 convention Ispad98)		0	0	0	0	0	
TOTAL SUBVENTIONS		0	0	0	0	0	
TOTAL RECETTES en €		0	0	16 543 367	16 543 367	0	
TVA résiduelle en €		0	0	0	0	0	
TOTAL		0	0	0	0	0	
<p><b>Prévisions trésorerie annuelles cumulées (hors frais ff)</b></p>							
TOTAL		0	0	0	0	0	
TVA résiduelle en €		0	0	0	0	0	