

Séance ordinaire du conseil territorial du 13 décembre 2022
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2022-12-13_3030

**Valenton – Convention partenariale entre
la Ville de Valenton, l’EPT Grand-Orly Seine
Bièvre et Valophis Habitat dans le cadre
de la ZAC "Cœur de Ville"**

L'an deux mille vingt-deux, le 13 décembre à 19h les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 7 décembre 2022. 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	Représentée	V. MORIN	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Représenté	B. VERMILLET	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
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Représenté	K BEN-MOHAMED	P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		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	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Absent		-
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Absente		-
Viry-Châtillon	Mme CAPELO Vanessa	Représentée	L. SAUERBACH	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Représentée	A. TEILLET	P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Absent		-
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	C. VIELHESCAZE	P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	F. SOURD	P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONTE Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Représenté	J-L. LAURENT	P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	I. SOUID-BEN CHEIKH	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	J-P VIC	A
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Absente		-
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	Absente		-
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	A-G LEYDIER	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	D. GONZALES	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent (2)		P
Choisy-le-Roi	M. HUTIN Sébastien	Absent		-
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	A. LIPIETZ	P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	M. DORRA	P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Absente		-

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Présente		P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	P. BELL-LLOCH	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		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	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Présente		A
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Représentée	C. VEYRUNES-LEGRAIN	P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Absent		-
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Absent		-
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	B. EBODE ONDOBO	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	M. LEPRETRE	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	P. LESSELINGUE	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Absente		-
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	E. GRILLON	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	D. GAULIER	P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Présente		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Cachan	M. PETIOT David	Représenté	H. PECCOLO	P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	J-C KENNEDY	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Présent		P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Représenté	G. CONAN	P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	L. TAUPIN	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
Orly	Mme SOUID-BEN CHEIKH Imène	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. YAVUZ	NPPV
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Absent		-
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	F. AGGOUNE	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent ⁽¹⁾		-
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Présente		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Présent		A
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	J. BERENGER	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		NPPV

(1) Jusqu'à la délibération n° 2998

(2) A partir de la délibération n° 3006

Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian Moualhi

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2982 à 2998	60	28	88
2999 à 3005	59	28	87
3006 à 3044	60	28	88

Exposé des motifs

Le contexte

Suite à l'approbation du bilan de la concertation et du dossier de création de la ZAC « Cœur de Ville » à Valenton au présent Conseil Territorial, il convient d'assurer le partenariat entre la Ville de Valenton, Valophis Habitat et l'EPT.

Les enjeux

Valophis Habitat est propriétaire des parcelles accueillant les résidences du 481 rue du Colonel Fabien, 1 allée du 25 août 1944, 1 allée Jean Moulin, 6 place du marché. La mise en œuvre de ce projet « Cœur de Ville » nécessite de procéder à des remembrements fonciers et à l'aménagement d'espaces publics avec un objectif prévisionnel de livraison de la nouvelle halle de marché en septembre 2025.

La ville de Valenton, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et Valophis Habitat se sont rapprochés pour étudier l'opportunité de mettre en œuvre une ZAC d'Etat d'initiative Valophis Habitat afin de réaliser l'aménagement des espaces publics, la maîtrise d'ouvrage de la nouvelle halle de marché et du parking public étant assurée par la ville.

Deux opérations de développement immobilier sont identifiées dans le périmètre de la ZAC. Par ailleurs, d'autres projets d'opérations situés hors du périmètre de la future ZAC sont identifiés sur la ville de Valenton pour une réalisation par Valophis.

Par conséquent, en vue de coordonner les équipements réalisés dans le cadre de la ZAC et les travaux sous maîtrise d'ouvrage de la Ville, et afin d'assurer une cohérence entre les objectifs de la ZAC et la réflexion menée par la Ville à l'échelle du centre-ville élargi, il a été convenu entre les parties de conclure une convention afin de définir :

- Les modalités opérationnelles et organisationnelles de réalisation de l'opération d'aménagement et l'articulation des travaux sous maîtrise d'ouvrage ville et de ceux sous maîtrise d'ouvrage de Valophis Habitat,
- Les engagements fonciers des parties hors ZAC.

La convention

L'aménageur aura pour missions :

1. **Procéder à toutes les études opérationnelles**
2. **Acquérir** la propriété des biens immobiliers compris dans le périmètre de l'opération, et nécessaires à la réalisation de l'opération. Gérer les biens acquis et, le cas échéant, assurer le relogement et l'indemnisation des occupants de bonne foi.
3. **Démolir** les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement.
4. **Procéder et faire procéder à la dépollution des sols,**
5. **Mettre en état et aménager** les sols et **réaliser les équipements d'infrastructures** propres à l'opération.
6. **Céder** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs désignés en accord avec les collectivités
7. Assurer l'ensemble des tâches de **conduite et de gestion de l'opération,**
8. Mener la concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées
9. Contribuer à l'obtention des subventions.
10. 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.

La convention prévoit les conditions de suivi de l'opération et notamment la mise en œuvre de comités technique et de pilotage ainsi que la transmission d'un compte rendu annuel comprenant bilan financier et plan de trésorerie.

Les modalités et engagements de la Ville de Valenton et de Valophis concernant la mise à disposition de biens immobiliers et de terrains sont précisés, tout comme les modalités de remise des ouvrages et de rétrocession des espaces publics.

Par ailleurs la Ville et l'EPT s'engagent, chacun pour leur part dans leur domaine de compétence à :

- Procéder à toute modification du PLU et du PLUI
- Déléguer l'exercice du droit de préemption urbain à Valophis Habitat
- Proposer à leurs instances délibérantes pour avis l'ensemble des actes nécessaires.

Plus particulièrement, la ville de Valenton s'engage à :

- Réaliser ou faire réaliser la nouvelle halle de marché et le parking souterrain, équipements publics de compétence communale.
- Si nécessaire, délivrer gratuitement à Valophis Habitat les autorisations de voirie nécessaires pour lui permettre de réaliser les travaux prévus au dossier de réalisation.

Concernant le financement de l'opération, il est prévu au bénéfice de Valophis :

- Une participation au titre des équipements publics communaux à verser par la Ville de Valenton à hauteur de 3 787 051€ HT assujettis à la TVA.
- Un apport en nature à hauteur de 1 196 970 €HT correspondant à la valeur des fonciers propriété Ville et nécessaires aux opérations.
- Une participation d'équilibre à verser par l'EPT à hauteur de 3 102 000 €HT non assujettis à la TVA. La ville de Valenton remboursera le territoire via le FCCT.
- Un reversement de la taxe d'aménagement collectée par la Ville sur le projet à hauteur de 826 550€.

Il est également prévu que Valophis Habitat participe à l'opération à hauteur de 413 460 €, montant éventuellement améliorable en fonction des conditions de prêts obtenus.

Sur avis favorable du conseil municipal de Valenton en date du 1^{er} décembre 2022, il est proposé au conseil territorial d'approuver la convention de partenariat.

DELIBERATION

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 ses articles L. 300-5, L. 311-4 et L. 311-5 ;

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 "Garantir la ville et la qualité de vie pour tous" ;

Vu la délibération du Conseil territorial n° 2022-04-05_2733 du 05/04/2022 définissant les modalités de concertation préalable en vue de la création d'une Zone d'Aménagement Concertée d'initiative Etat par Valophis sur le secteur "Cœur de Ville" à Valenton ;

Vu la délibération du Conseil territorial n° 2022-12-13_3028 du présent conseil approuvant le bilan de la concertation préalable en vue de la création d'une Zone d'Aménagement Concertée d'initiative Etat par Valophis sur le secteur "Cœur de Ville" à Valenton ;

Vu la délibération du Conseil territorial n° 2022-12-13_3029 du présent conseil approuvant le dossier de création d'une Zone d'Aménagement Concertée d'initiative Etat par Valophis sur le secteur "Cœur de Ville" à Valenton ;

Vu le projet de convention partenariale entre la ville de Valenton, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et Valophis Habitat ;

Considérant l'intérêt de mettre en œuvre le projet « Cœur de Ville » afin de contribuer à la revitalisation du centre-ville en s'appuyant sur le développement de la mixité sociale avec une nouvelle offre de logement en accession, la mise en place de facteurs d'attractivité avec la nouvelle halle de marché et le parking en sous-sol et la constitution d'un espace public qualitatif

Considérant que la concertation préalable au dossier de création de la ZAC Cœur de Ville conclut que rien ne s'oppose à la mise en œuvre du projet ;

Considérant la nécessité de coordonner les équipements réalisés dans le cadre de la ZAC et les travaux sous maîtrise d'ouvrage de la Ville, et d'assurer une cohérence entre les objectifs de la ZAC et la réflexion menée par la Ville à l'échelle du centre-ville élargi,

Considérant que la convention partenariale tripartite permet de définir les modalités opérationnelles et organisationnelles de réalisation de l'opération d'aménagement, l'articulation des travaux sous maîtrise d'ouvrage ville et de ceux sous maîtrise d'ouvrage de Valophis Habitat ainsi que les engagements fonciers des parties hors ZAC pour les opérations concourant à l'équilibre global de l'opération d'aménagement,

Considérant que le financement des équipements publics communaux prévus dans le cadre de la convention demeure de la compétence de la Commune et peut faire l'objet d'un versement sous forme de subvention de la part de la commune, conformément à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et à l'article L.1523 du Code Général des Collectivité Territoriales,

Sur avis favorable du Conseil municipal de Valenton en date du 1^{er} décembre 2022 ;

Entendu le rapport de M. Romain Marchand,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve la Convention partenariale entre la Ville de Valenton, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et Valophis Habitat dans le cadre de la ZAC « Cœur de Ville » et ses annexes, tel qu'annexés à la présente.
2. Autorise le Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, ou toute personne habilitée, à signer ladite convention et tout document afférent.
3. Dit qu'ampliation de la présente délibération sera adressée à :
 - Madame la Préfète du Val-de-Marne
 - Monsieur le Maire de Valenton
 - La Direction Générale de VALOPHIS
4. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
5. Invite le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 83 – Abstention 3 – NPPV 2



A Vitry-sur-Seine, le 16 décembre 2022
Le Président

Michel LEPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 19 décembre 2022
ayant été publiée le 19 décembre 2022

CONVENTION PARTENARIALE VALENTON

Entre les soussignés

La Ville de Valenton, représentée par Madame Nathalie MALACAN, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du conseil municipal n° ... du 1^{er} décembre 2022

Ci-après dénommée par les mots « la Ville » ou « la commune »,

L'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre, représenté par son Président en exercice Monsieur Michel LEPRETRE, dûment habilité à cet effet par délibération du conseil territorial en date du 13 décembre 2022,

Ci-après dénommé « Le Territoire » ou « l'EPT »

D'une part,

Et

VALOPHIS HABITAT, OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU VAL-DE-MARNE ayant son siège social au 9 route de Choisy, 94000 CRETEIL, enregistré au RCS de Créteil sous le numéro 785 769 555 est représenté aux présentes par Monsieur Farid Bouali, agissant en vertu

- des dispositions de l'article R 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation autorisant le Directeur à passer tous actes et contrats,
- d'une délibération du Conseil d'Administration dudit office en date du 7 septembre 2021, nommant Monsieur Farid BOUALI à la fonction de Directeur général
- d'une délibération du bureau du Conseil d'Administration en date du 6 décembre 2022 autorisant la signature du protocole objet des présentes.

Ci-après dénommé « Valophis Habitat » ou « l'Aménageur ».

D'autre part,

Ensemble dénommées « les parties ».

A été convenu ce qui suit,

Sommaire

TITRE I – CONTEXTE ET OBJET DE LA CONVENTION	3
TITRE II– MODALITES DE REALISATION DE L’OPERATION D’AMENAGEMENT DE LA ZAC CŒUR DE VILLE	4
ARTICLE II-1 – ENGAGEMENTS OPERATIONNELS DES PARTIES PRENANTES.....	4
ARTICLE II-2 – MODALITES DE PILOTAGE DE L’OPERATION	7
ARTICLE II-3 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES	7
ARTICLE II-4 - PRESENTATION ET APPROBATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS D'EXECUTION	8
ARTICLE II-5 - MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR L’AMENAGEUR	9
ARTICLE II-6- EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L’OPERATION	9
ARTICLE II-7 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES	9
ARTICLE II-8 – TRANSFERT DES TERRAINS APPARTENANT A VALOPHIS HABITAT	10
ARTICLE II-9 – REMISE ET TRANSFERT DES OUVRAGES A LA COLLECTIVITE COMPETENTE	10
ARTICLE II-10 – FINANCEMENT DE L'OPERATION	12
ARTICLE II-11 - LES PARTICIPATIONS ET SUBVENTIONS	12
ARTICLE II-12 – BILANS FINANCIERS – COMPTES-RENDUS ANNUELS	13
TITRE III – OPERATIONS IMMOBILIERES SITUEES HORS DU PERIMETRE DE LA ZAC	14
ARTICLE III-1 – PRESENTATION DES OPERATIONS IMMOBILIERES	14
ARTICLE III-2 –CONDITIONS FINANCIERES	14
ARTICLE III-3 – DELAIS DE REALISATION.....	15
ARTICLE III-4 – AUTORISATIONS.....	15
TITRE IV – EXECUTION ET EVOLUTIONS DE LA CONVENTION	15
ARTICLE IV-1 – DATE DE PRISE D’EFFET ET DUREE DE LA CONVENTION.....	15
ARTICLE IV-2– RESILIATION DE LA CONVENTION	16
Résiliation pour un motif d’intérêt général :.....	16
Résiliation en cas de déficit aggravé de l’opération d’aménagement ou d’évolution défavorable à Valophis Habitat de la programmation	16
Résiliation amiable :	16
Résiliation judiciaire.....	16
ARTICLE IV-3 -Règlement des litiges	17
ARTICLE IV-4 -Annexes.....	17

TITRE I – CONTEXTE ET OBJET DE LA CONVENTION

Le Groupe Valophis développe plusieurs opérations sur la ville de Valenton en lien avec la ville. Compte tenu des interactions entre Valophis Habitat et la ville de Valenton, il est apparu essentiel d'organiser les modalités opérationnelles les concernant dans le cadre d'une convention partenariale.

Tout d'abord, la Ville de Valenton a engagé une réflexion urbaine sur le centre-ville de Valenton, portant notamment sur les volets urbains, économiques, environnementaux pour conduire à moyen et long terme sa revitalisation. Une attention particulière a été demandée pour étudier à court terme la démolition et la reconstruction du marché couvert appartenant à la Ville, avec la création d'une nouvelle place de marché et d'une offre de stationnement en sous-sol en lien avec la mairie.

Valophis Habitat est propriétaire des parcelles accueillant les résidences du 481 rue du Colonel Fabien, 1 allée du 25 août 1944, 1 allée Jean Moulin, 6 place du marché. La mise en œuvre de ce projet « Cœur de Ville » (dénommé l'Opération d'aménagement) nécessite de procéder à des remboursements fonciers et à l'aménagement d'espaces publics.

La ville de Valenton, l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Seine Bièvre et Valophis Habitat se sont rapprochés pour étudier l'opportunité de mettre en œuvre une ZAC d'Etat d'initiative Valophis Habitat en sa qualité d'Etablissement Public, tel que prévu aux articles R 311-1 et R 311-6 du code de l'urbanisme, ceci afin de réaliser l'aménagement des espaces publics ; la maîtrise d'ouvrage de la nouvelle halle de marché et du parking public étant assurée par la ville.

Par ailleurs, d'autres projets d'opérations portées par la Ville et les entités du groupe Valophis, que sont Expansiel Promotion et Valophis Habitat, sont identifiés sur la ville de Valenton, celles-ci sont situées hors du périmètre de la ZAC. Celles-ci participent à la revitalisation du centre-ville de Valenton par la création d'une offre nouvelle de logements diversifiés.

Par conséquent, en vue de coordonner les équipements réalisés dans le cadre de la ZAC et les travaux sous maîtrise d'ouvrage de la Ville, et afin d'assurer une cohérence entre les objectifs de la ZAC et la réflexion menée par la Ville à l'échelle du centre-ville élargi, il a été convenu entre les parties de conclure une convention afin de définir :

- les modalités opérationnelles et organisationnelles de réalisation de l'Opération d'aménagement entre la Ville et Valophis Habitat
- les engagements fonciers des parties hors ZAC

1) les modalités de réalisation de l'Opération d'aménagement entre la Ville et Valophis Habitat

Par délibérations du 12 avril 2022 et 14 juin 2022, Valophis Habitat en sa qualité d'établissement public a pris l'initiative de créer la ZAC Cœur de Ville de compétence Etat telle que prévue aux articles R 311-1 et R311-6 du code de l'urbanisme.

Par délibérations du Conseil municipal de Valenton en date du 31 mars 2022 et du 23 juin 2022 et délibération du Conseil Territorial Grand Orly Seine Bièvre du 12 avril 2022, la ville et l'EPT ont également délibéré favorablement.

La présente convention a pour objet :

- De définir les engagements opérationnels et financiers des Parties dans le cadre de la réalisation de l'Opération ;
- De contractualiser les modalités de cessions foncières entre les Parties, tant préalables à l'opération que lors de sa réalisation et son achèvement,

- De définir les modalités d’approbation des études, de suivi de réalisation et de remise et de rétrocession aux collectivités compétentes des ouvrages publics réalisés dans le cadre de la ZAC.

2) les engagements fonciers hors ZAC entre la ville et les entités du groupe Valophis

La Ville et les entités du groupe Valophis ont convenu de la réalisation d’opérations immobilières situées en dehors du périmètre de la ZAC.

Ces opérations de construction réalisées par Expansiel Promotion, groupe Valophis, nécessitent l’acquisitions de terrains privés et de terrains propriétés de la Ville.

La présente convention a pour objet :

- de définir la localisation, le programme et le calendrier de ces opérations immobilières,
- de définir les modalités de cessions foncières entre les Parties.

TITRE II– MODALITES DE REALISATION DE L’OPERATION D’AMENAGEMENT DE LA ZAC CŒUR DE VILLE

ARTICLE II-1 – ENGAGEMENTS OPERATIONNELS DES PARTIES PRENANTES

2.1 Le programme de constructions de la ZAC CŒUR DE VILLE

Cette opération d’aménagement doit permettre la réalisation du programme prévisionnel global de 6 716 m² de SDP environ comprenant :

- deux opérations de logements en accession sécurisée à prix maîtrisés (de l’ordre de 48 logements sur la place Janin et 34 logements à la place de l’actuel marché couvert) ;
- la création d’une nouvelle place publique;
- la création d’un escalier monumental entre l’esplanade de la mairie et la place du marché ;
- le redressement de la rue Vincent Bureau.

Afin de réaliser ce type d’aménagements, le projet nécessitera :

- la démolition de deux bâtiments appartenant à Valophis Habitat abritant au total 24 logements locatifs sociaux et 8 commerces et logements associés;
- la démolition de l’actuelle halle de marché.

En dehors du programme des équipements publics de la ZAC, est prévu, sous maîtrise d’ouvrage de la Ville:

- la création d’une nouvelle halle de marché couvert et la création d’un parc de stationnement en souterrain d’environ 120 places;

2.2 Les engagements de Valophis Habitat :

En sa qualité d’aménageur, Valophis Habitat s’engage à réaliser le projet urbain, dans la mesure où l’équilibre financier et les conditions opérationnelles et règlementaires sont assurées, et pour ce faire à :

1. **Procéder à toutes les études opérationnelles** nécessaires à la réalisation du projet, et notamment :
 - Le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération,
 - Les études pré-opérationnelles de ZAC,
 - Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction sur le périmètre défini en annexe n°1,
 - D'une manière générale, préparer les dossiers et documents nécessaires à l'obtention des autorisations administratives et d'urbanisme, notamment le cas échéant les dossiers de Déclaration d'Utilité Publique et d'enquête parcellaire.

2. **Acquérir** la propriété soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou de préemption, des biens immobiliers bâtis et non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, nécessaires à la réalisation de l'opération.

Gérer les biens acquis et, le cas échéant, assurer le relogement et l'indemnisation des occupants de bonne foi.

3. **Démolir** les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'Opération d'aménagement.

4. **Procéder et faire procéder à la dépollution des sols**, selon une méthodologie et une répartition des charges à définir avec les opérateurs immobiliers conformément aux nécessités du programme prévisionnel, en assurant le cas échéant le traitement des terrains conformément aux réglementations en vigueur.

5. **Mettre en état et aménager** les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être rétrocédés à la Ville, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public.

6. De façon générale, **réaliser** tous les équipements d'infrastructure ou de superstructure concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération sur le périmètre précisé au sein de l'Annexe n°1 de la présente convention, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération figurant en Annexe n°2.

7. **Céder** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs désignés en accord avec les collectivités, dans les conditions fixées à l'article 8. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles et conformément aux clauses et conditions du projet de cahier des charges de cession, de location ou de concession de terrain.

8. 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,
 - 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, les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liée à la conduite de l'opération d'aménagement,

- d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Ville sur les conditions de déroulement de l'opération.
9. Mener la concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées prévue par l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.
 10. Contribuer à l'obtention des subventions.
 11. 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.

2.3 Les engagements de la Ville de Valenton

La Ville s'engage, dans son domaine de compétences et dans le respect des différentes législations applicables, à :

1. Participer à toute modification du plan local d'urbanisme de la Ville nécessaire à la réalisation de l'opération d'aménagement.
2. Proposer à leurs instances délibérantes pour avis les modalités de concertation, les dossiers de création et de réalisation de ZAC, dont le Programme des Équipements Publics.
3. Réaliser ou faire réaliser la nouvelle halle de marché et le parking souterrain, équipements publics, relevant de la maîtrise d'ouvrage de la Ville et dont la réalisation n'est pas assurée par Valophis Habitat dans le cadre de la ZAC.
4. Si nécessaire, délivrer gratuitement à Valophis Habitat les autorisations de voirie nécessaires pour lui permettre de réaliser les travaux prévus au dossier de réalisation.

2.4 Les engagements de l'EPT

L'EPT s'engage, dans son domaine de compétences et dans le respect des différentes législations applicables, à :

- Procéder à toute modification du PLU et du PLUI (en cours d'élaboration à ce jour), **nécessaire à la réalisation de l'opération d'aménagement, sur demande de la ville de Valenton confirmée par voie de délibération,**
- Déléguer l'exercice du droit de préemption urbain à Valophis Habitat à la demande de la ville de Valenton, à l'occasion de l'aliénation d'un bien immobilier nécessaire à la réalisation de l'opération d'aménagement.
- Proposer à leurs instances délibérantes pour avis les modalités de concertation, les dossiers de création et de réalisation de ZAC, dont le Programme des Équipements Publics, sur le fondement d'une demande ou d'une délibération du conseil municipal de la ville de Valenton.

ARTICLE II-2 – MODALITES DE PILOTAGE DE L’OPERATION

La Ville est associée par Valophis Habitat aux instances de pilotage techniques et stratégiques dont le pilotage est assuré par Valophis Habitat en sa qualité d’aménageur.

A cette fin, Valophis Habitat met en place et anime un comité de suivi technique et un comité de pilotage stratégique :

- Le **comité de suivi technique** se réunira au minimum une fois par trimestre. Animé par l’aménageur en présence des représentants des équipes techniques de la ville de Valenton, il a vocation à procéder à l’analyse des tableaux de bord actualisés et notamment :
 - o Du planning des libérations et relogements,
 - o Du planning des études et des autorisations d’urbanisme,
 - o Des demandes d’autorisation de travaux éventuelles sur le domaine public de la Ville et de l’EPT,
 - o Du planning des travaux,
 - o De l’avancement de la commercialisation,
 - o Du bilan prévisionnel actualisé,

Les services de l’EPT seront conviés pour les sujets concernant le suivi de la convention. Le comité technique, au vu de ces éléments proposera, le cas échéant, des mesures correctives soumises au Comité de Pilotage Stratégique.

- Le **Comité de Pilotage Stratégique** se réunit au minimum 2 fois par an, sous la présidence d’un représentant de la Ville et du Directeur général de Valophis Habitat. Il a vocation à :
 - o Valider les choix structurants du projet d’aménagement.
 - o Se prononcer sur les rapports d’avancement de l’opération établis par le comité de suivi technique, et notamment sur le bilan financier annuel.
 - o Arrêter toute disposition corrective permettant de mener à bien l’opération.

ARTICLE II-3 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

Acquisition des biens immobiliers appartenant à la Ville de Valenton par Valophis Habitat

La ville de Valenton procédera aux désaffectations et déclassements des biens immobiliers qu’elle possède à l’intérieur du périmètre et les cédera à l’aménageur dans des délais compatibles avec le calendrier de l’opération.

Les parcelles indiquées selon le plan en annexe n°3, sont les suivantes :

- La parcelle cadastrée AE 797, située au 4 rue Vincent Bureau
- La parcelle cadastrée AE 885 p, située au 48 rue du Colonel Fabien
- La parcelle cadastrée AE 886 p, située au 2 rue Vincent Bureau et rue du colonel Fabien
- La parcelle cadastrée AE 901 p, située place Henri Janin,
- La parcelle cadastrée AE 905 p , située du Colonel Fabien
- La parcelle cadastrée AE 904 p, située rue Janin
- La parcelle cadastrée AE 902, située place Henri Janin
- La place Henri Janin et la rue Vincent bureau, non cadastrée, domaine public communal, pour la partie située dans le périmètre de la ZAC.

Ces terrains seront cédés en l'état par la ville à Valophis Habitat, après résiliation des abonnements, avec la valorisation foncière suivante, sous réserve d'un avis des Domaines :

- La Place Henri Janin, cadastrée AE 902, 901p, 904, pour un montant de 1 000 000 € HT
- La Place de la Mairie, cadastrée AE 885p, 905 p, pour un montant de 40 000 € HT
- La Place du Marché, cadastrée AE 905 p, pour un montant de 2000 € HT
- Le Marché couvert actuel, cadastré AE 797, pour un montant de 136 300 € HT
- Le Marché en plein air actuel, cadastré 886 p, pour un montant de 15 160 € HT
- La rue Vincent Bureau, cadastrée 886p, pour un montant de 3000 € HT

Mise à disposition des biens immobiliers appartenant à Valophis Habitat à la ville

Les propriétés bâties vouées à la démolition et non bâties de Valophis Habitat, au sein du futur périmètre opérationnel de la ZAC, sont mises à disposition du projet d'aménagement et valorisées comme tel dans le bilan financier de l'opération. Ces emprises sont précisées à l'Annexe n°3 et correspondent aux parcelles cadastrales suivantes :

- La parcelle cadastrée AE 203, située rue du Colonel Fabien
- La parcelle cadastrée AE 204, située 1 allée du 25 août 1944
- La parcelle cadastrée AE 205, située 1 allée Jean Moulin
- La parcelle cadastrée AE 279, située 6 place du marché

Libération des locaux commerciaux de la Place du Marché

Les locaux commerciaux situés place du marché appartiennent à Valophis Habitat.

Valophis Habitat procèdera aux négociations permettant, par éviction ou transfert, la libération des locaux commerciaux de la Place du Marché. La Ville sera étroitement associée à ces négociations.

Gestion des biens acquis

L'Aménageur empêche par tous les moyens à sa disposition l'occupation des immeubles, qu'il a acquis, dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur démolition effective, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande de la ville, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaire.

Si aucune utilisation provisoire n'est convenue avec la ville, l'Aménageur doit démolir ou rendre inutilisables les parties libérées dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible.

La gestion des immeubles acquis incombe à l'aménageur et son coût est imputé au bilan de l'opération.

ARTICLE II-4 - PRESENTATION ET APPROBATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS D'EXECUTION

Les aménagements et équipements publics d'infrastructure à réaliser dans le cadre de l'opération d'aménagement feront l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en accord avec les services concernés des collectivités compétentes qui devront les incorporer à leur domaine 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.

Les projets d'exécution devront être conformes au dossier de consultation.

Les avant-projets et projets sont réputés acceptés si la collectivité compétente ne formule pas d'observation dans un délai d'un mois à compter de leur réception.

ARTICLE II-5 - MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR L'AMENAGEUR

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

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

- La désignation **de l'architecte urbaniste** de la ZAC et de ses cotraitants fera l'objet soit d'un appel d'offres, soit d'une procédure avec négociation. La Ville sera associée aux commissions techniques.
- Pour la passation des **marchés de travaux**, la Ville, à laquelle aura été soumis pour approbation préalable les dossiers AVP et PRO, sera associée aux commissions techniques d'analyse des offres.

ARTICLE II-6- EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

L'Aménageur assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus.

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

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

ARTICLE II-7 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

Il est entendu que la réalisation de la SDP constructible dans le périmètre de l'Opération de la ZAC cœur de Ville sera confiée directement à Expansiel Promotion, en sa qualité de promoteur immobilier, à hauteur de de 100% des m² de SDP en accession sociale sécurisée représentant environ 5 541 m² SDP soit environ 80 logements et 560 m² SDP de commerces

A l'échelle de la commune, la ville de Valenton possède 66% de logements sociaux. En outre, au sein du périmètre de l'Opération figure actuellement des immeubles locatifs. Ainsi dans un objectif de développement de la mixité sociale, à ce jour, aucune SDP constructible n'est destinée à du logement social. Si dans l'évolution du projet une programmation en logement social était prévue, elle serait réalisée en totalité par Valophis Habitat.

Cahier des charges de cession de terrains

Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ainsi que

notamment l'ensemble des servitudes privée et d'utilité publique dont sont grevés les terrains et immeubles bâtis cédés, loués ou concédés. Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par l'Aménageur. Préalablement à sa signature, il doit faire l'objet d'un avis favorable de la Ville.

ARTICLE II-8 – TRANSFERT DES TERRAINS APPARTENANT A VALOPHIS HABITAT

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

Place du marché 42-44-46 rue du Colonel Fabien
32 logements démolis et 8 commerces

Les valorisations des bâtiments de Valophis Habitat démolis sont inscrites à hauteur du montant prévisionnel de 1 670 610 € HT, en dépense du bilan d'aménagement (cf. Annexe n°2).

Les fonciers nus et libres de toute occupation seront valorisés au bilan d'aménagement en intégrant les coûts suivants :

- Le relogement des locataires et la minoration des loyers
- L'éviction ou transfert des commerces
- La déconstruction des bâtiments incluant la dépollution, le désamiantage et le dévoiement des réseaux
- Le capital restant dû des immeubles
- Les pertes de loyers sur 24 mois précédant la démolition de l'immeuble

ARTICLE II-9 – REMISE ET TRANSFERT DES OUVRAGES A LA COLLECTIVITE COMPETENTE

La Ville est tenue de reprendre ceux des ouvrages réalisés dans le programme de la ZAC qui ne sont pas destinés à être cédés et notamment, les voiries, espaces libres et réseaux, tels que définis sur les plans figurant en annexe n°1 et n°4 et énumérés ci-après. Il est précisé que la réception des réseaux par la Ville sera réalisée après avis du SYAGE.

- Place du marché
- Escaliers
- Surfaces de circulation piétonne
- Zones de plantation
- Ouvrages d'assainissement
- Ouvrages d'éclairage
- Ouvrages d'arrosage
- Mobiliers urbains
- Plantations

La remise de ces ouvrages et équipements au profit de la collectivité ou de la personne publique compétente, a lieu dès leur achèvement ; l'achèvement est, au sens du présent article, réputé accompli pour les voies et espaces libres, dès leur ouverture au public et, pour les réseaux et infrastructures publiques, dès leur mise en exploitation. Cette remise d'ouvrage sera suivie d'une rétrocession en une

ou plusieurs phases avec transfert de propriété ainsi que leur terrain d'assiette constatée par acte authentique devant notaire.

Dès que les conditions permettant de constater l'achèvement des ouvrages sont réunies, l'aménageur doit inviter la Collectivité compétente à participer aux opérations de remise desdits ouvrages par courrier recommandé avec accusé de réception transmis au moins un mois avant la date fixée pour les opérations de remise. La Collectivité ne peut refuser la remise d'un ouvrage qui relève de sa compétence mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter l'aménageur à remédier aux défauts constatés. En cas de refus ou d'abstention de la Collectivité de participer aux opérations de remise, celle-ci est considérée comme accomplie de fait dès l'ouverture au public ou, pour les réseaux, dès leur mise en exploitation.

La remise de chacun des ouvrages fera l'objet d'un procès-verbal signé par l'aménageur et par le représentant des collectivités compétentes.

A ce procès-verbal, sera jointe, une fiche d'ouvrage précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la collectivité avec l'identification de l'ouvrage (plans de l'ouvrage, éléments techniques, tests d'étanchéité, DOE).

Les coûts complets des ouvrages seront transmis à l'achèvement de l'ensemble des travaux. Ceux-ci incluent :

- coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
- coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapporté à l'emprise de l'ouvrage remis,
- coût des travaux pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
- autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'Aménageur, frais financiers... Les charges indirectes seront affectées selon des clefs de répartition objectives.
- le cas échéant, la part de financement affecté par la collectivité.

Une fois la remise définitive d'ouvrages effectuée, les personnes publiques compétentes en assurent la garde, le fonctionnement et l'entretien. Elles sont, dès lors, seules qualifiées pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 2270 du code civil.

Valophis Habitat poursuivra les actions qu'il aura engagées avant la remise des ouvrages, ces actions pouvant néanmoins être reprises et poursuivies par la collectivité concernée par accord entre les deux parties.

En outre, à la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur rétrocession, l'aménageur fournit à la Collectivité compétente et éventuellement aux concessionnaires de services publics et aux administrations publiques compétentes une collection complète des plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

La remise des ouvrages ne vaut pas transfert de propriété des terrains d'assiette. Lorsque Valophis Habitat est propriétaire des terrains ou des volumes d'assiette de l'ouvrage remis, il a l'obligation de faire préparer et de présenter à la signature de la collectivité compétente un acte authentique opérant le transfert de propriété.

ARTICLE II-10 – FINANCEMENT DE L'OPERATION

A compter de l'adoption du dossier de réalisation, l'opération d'aménagement de la ZAC CŒUR DE VILLE se fera aux frais, risques et périls de VALOPHIS HABITAT sous réserve du respect du programme initial par tous les signataires de la présente convention et de l'équilibre financier de la ZAC.

Les charges supportées par l'aménageur pour la réalisation de l'opération sont couvertes par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, les produits financiers, ainsi que les participations contractualisées dans la présente convention.

L'aménageur contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts de la Ville et les siens propres.

Le cas échéant, la Ville consent à accorder une garantie d'emprunt sur le prêt qui sera sollicité.

Il est autorisé à solliciter lui-même, en vue de la réalisation de l'opération objet de la présente convention, toute aide financière directe ou indirecte.

Valophis Habitat gère distinctement la trésorerie de l'opération de la ZAC Cœur de Ville au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations d'aménagement à sa charge, ou avec les fonds propres de Valophis Habitat ou avec un établissement financier.

Valophis Habitat impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice. En cas de financement sur fonds propres, le taux imputé est le taux moyen pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite habituellement des fonds, taux dont Valophis apportera les justificatifs à l'occasion de chaque compte rendu financier annuel.

ARTICLE II-11 - LES PARTICIPATIONS ET SUBVENTIONS

Il est prévu une participation de la Ville de Valenton au titre des équipements publics municipaux, assujettie à une TVA à 20% (taux en vigueur), d'un montant total de 3 787 051€ HT, se décomposant comme suit :

- 335 264 €HT, correspondant à 78% du coût des travaux VRD du secteur Vincent Bureau, sur la base d'une estimation réalisée en octobre 2022.
- 1 335 173 €HT, correspondant à 78% du coût des travaux VRD du secteur de la Place du Marché, sur la base d'une estimation réalisée en octobre 2022.
- 181 510 €HT correspondant à 78% du coût des travaux VRD du parking provisoire, sur la base d'une estimation réalisée en octobre 2022.
- 352 638 €HT correspondant à 78% du coût des travaux VRD du secteur de la Place Janin, sur la base d'une estimation réalisée en octobre 2022.
- 1 129 200 €HT correspondant à 78% du coût des travaux VRD des dévoiements de réseaux, sur la base d'une estimation réalisée en octobre 2022.
- 453 266 €HT correspondant à 78% du coût des honoraires de maîtrise d'œuvre des travaux de VRD, sur la base d'une estimation réalisée en octobre 2022.

Il est également prévu un apport en nature de la Ville de Valenton correspondant aux valeurs de vente des fonciers nécessaires aux opérations, son montant est de 1 196 970 €HT.

Par ailleurs, afin d'équilibrer l'opération d'aménagement, les parties ont convenu de verser une participation d'équilibre selon les modalités définies comme suit :

Participation d'équilibre de la Ville de Valenton

La participation de la Ville de Valenton portera sur 826 550 € couverts par les recettes de taxe d'aménagement collectée sur le projet, y compris les opérations hors ZAC mentionnées dans la présente convention

Participation d'équilibre de l'EPT

Il est prévu le versement de 3 102 000 € de participation d'équilibre. Ce montant s'appuie sur un ensemble de subvention qu'il est prévu de mobiliser au regard du projet urbain.

Participation d'équilibre de Valophis Habitat

Valophis participe au financement de l'opération à hauteur d'une participation de 268 866 € sur le coût global final HT. Cette participation pourra être revue à la hausse en fonction des conditions d'obtention de prêt dont Valophis pourra bénéficier.

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, 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.

Il est rappelé que toute participation aux équipements publics est soumise à l'application d'une TVA à 20% (taux en vigueur).

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. Tout envoi de dossier de demande de subvention devra être validé au préalable avec la ville de Valenton, qui peut elle-même solliciter des subventions afin de financer ses participations.

Il est précisé que les montants de participations définis par les parties s'appuient sur le programme prévisionnel des équipements publics défini dans le dossier de création. Le programme des équipements publics et les montants des participations associés pourront être ajustés par voie d'avenant jusqu'à l'adoption du dossier de réalisation.

ARTICLE II-12 – BILANS FINANCIERS – COMPTES-RENDUS ANNUELS

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

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

TITRE III – OPERATIONS IMMOBILIERES SITUEES HORS DU PERIMETRE DE LA ZAC

ARTICLE III-1 – PRESENTATION DES OPERATIONS IMMOBILIERES

Les parties conviennent que les opérations immobilières ci-après présentées seront réalisées par Expansiel Promotion sous réserve des faisabilités techniques et financières et de la validation des projets proposés par la commune de Valenton :

- 46 avenue Salvador Allende (dit « terrains Bergerie ») :

L'opération, qui s'étend sur un périmètre global de 22 372 m², est définie en annexe 5.

L'opération nécessite l'acquisition de terrains privés, de parcelles appartenant à Valophis Habitat et de parcelles appartenant à la Ville de Valenton.

Il est prévu une opération de 32 logements en accession sociale sécurisée.

Le montant des acquisitions foncières nécessaire à l'opération est estimé à 268 866 € HT, soit 130 €/m² SDP.

- 14 rue Francisco Ferrer (dit « terrain Gulliver »)

Les modalités financières de cette opération seront définies ultérieurement par voie d'avenant, le prix de cession devant permettre de réaliser une opération immobilière de logements en accession sociale sécurisée.

ARTICLE III-2 –CONDITIONS FINANCIERES

La Ville s'engage à compter des présentes, à céder à Expansiel Promotion les foncières dont elle est propriétaire sur les terrains définis à l'article III-1, aux prix énoncés ci-après :

- 46 avenue Salvador Allende (dit « terrains Bergerie ») : 200 €/HT /m² SDP
- 14 rue Francisco Ferrer (dit « terrain Gulliver ») : Les modalités de prix de cession seront définies ultérieurement par voie d'avenant

Ces prix de foncier sont révisables.

Les cessions seront soumises aux conditions suspensives usuelles et notamment :

- La délibération du Conseil municipal de la Ville,
- L'obtention de l'avis des domaines,
- La réalisation de la procédure de désaffectation/déclassement de l'emprise,
- L'obtention d'une étude pollution ne décelant pas de sujétions qui rendrait impossible la réalisation de l'opération ou surenchérirait le coût de réalisation de l'opération,
- L'obtention d'une étude géotechnique ne révélant pas l'obligation de réaliser des fondations spéciales et des ouvrages contre la présence d'eau,
- L'obtention d'un permis de construire définitif valant permis de démolir,
- La signature de promesses de vente avec les propriétaires des autres parcelles nécessaires à chaque opération,

Les frais, droits, taxes et honoraires qui seront la suite et la conséquence des présentes y compris ceux d'actes notariés constatant le transfert de propriété seront supportés par l'acquéreur.

Clause d'intéressement dans le cas où la marge de l'opération serait supérieure à 6%

Une clause d'intéressement sera prévue dans le cas où la marge de l'opération serait supérieure à 6%. Expansiel Promotion s'engage à reverser à la ville 50% du surplus de marge au-delà de 6%.

Le calcul de l'intéressement se fera lors de la clôture financière de l'opération de construction par une attestation du commissaire aux comptes.

ARTICLE III-3 – DELAIS DE REALISATION

Les parties s'engagent à respecter les délais suivants :

- délibération du conseil municipal autorisant la cession des immeubles visés à l'article III-1 dans les 8 mois de la date d'effet de la présente convention,
- signature d'une (des) promesse (s) de vente pour les terrains visés à l'article III-2 dans les 12 mois de la date d'effet de la présente convention,

Les parties conviennent de tout mettre en œuvre pour respecter ces délais. Pour ce faire chaque intervenant s'engage à anticiper l'ensemble des demandes nécessaires au déroulement des cessions et permises par la présente convention.

A défaut de pouvoir tenir certains de ces délais, les parties conviennent d'adapter ce planning en conséquence par voie d'avenant

ARTICLE III-4 – AUTORISATIONS

En attendant la réalisation de l'ensemble de ces transferts de propriété, les parties se donnent mutuellement l'autorisation de pénétrer sur les sites à la condition d'en être informé préalablement, afin d'y effectuer les relevés et sondages divers, et de déposer dès que possible les permis de construire, de démolir, d'aménager nécessaires au déroulement des opérations sus visées.

TITRE IV – EXECUTION ET EVOLUTIONS DE LA CONVENTION

ARTICLE IV-1 – DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prendra effet à compter de sa notification par les Parties.

Sa durée est fixée à 8 années à compter de sa date de prise d'effet.

Si Valophis Habitat n'a pas été mis en mesure de réaliser certaines de ses missions en raison d'un évènement qui lui est extérieur, les parties se rencontreront pour convenir d'une éventuelle prorogation de la durée de la présente convention par voie d'avenant.

Au cas où l'ensemble des missions de la Ville et de l'Aménageur aurait été accompli avant le terme normal de la présente convention, celle-ci expirera de plein droit à la date de constatation de cet accomplissement.

Un protocole de clôture sera prévu à l'expiration de la convention et encadrera les modalités d'arrêt des comptes et de liquidation de la convention.

La présente convention ne pourra pas être renouvelée ou prorogée par tacite reconduction.

Les Parties s'engagent à exécuter la présente convention 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 du bilan financier prévisionnel joint en annexe (annexe n°2).

Les différents éléments de la présente convention pourront faire l'objet de modifications pour tenir compte des évolutions du périmètre et du programme de l'opération d'aménagement, et des conditions financières en résultant. Ces modifications pourront faire l'objet d'un avenant.

De même, les Parties s'engagent à se revoir afin de modifier la présente convention notamment sur sa durée, afin de pallier d'éventuelles difficultés de financement de l'opération d'aménagement.

ARTICLE IV-2– RESILIATION DE LA CONVENTION

Résiliation pour un motif d'intérêt général :

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, d'un commun accord, la Ville pourra notifier à Valophis Habitat, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier pour un motif d'intérêt général la présente convention.

Résiliation en cas de déficit aggravé de l'opération d'aménagement ou d'évolution défavorable à Valophis Habitat de la programmation :

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, sans solution de compensation financière, Valophis Habitat pourra notifier à la Ville, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier la présente convention pour l'un ou plusieurs des motifs suivants :

- déséquilibre de l'opération d'aménagement
- non-réalisation totale ou partielle des opérations immobilières hors ZAC,
- évolution défavorable du programme de construction engendrant un déficit de l'opération d'aménagement.

Les Parties se rapprocheront amiablement pour fixer les modalités juridiques et financières de cette résiliation.

Résiliation amiable :

Les Parties pourront convenir d'un commun accord de la résiliation amiable du contrat.

Dans ces hypothèses, les Parties se rapprocheront pour fixer les modalités juridiques et financières de cette résiliation.

Résiliation judiciaire :

En cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie dans l'exécution du présent contrat, chacune d'elle peut demander au juge de prononcer la résiliation de la concession d'aménagement aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de deux mois.

ARTICLE IV-3 -Règlement des litiges

Tout litige né entre les parties au titre de l'exécution de la présente convention relève de la compétence du Tribunal Administratif de Melun.

ARTICLE IV-4 -Annexes

- Annexe n°1 : Plan d'aménagement de la ZAC par phases
- Annexe n°2 : Bilan financier prévisionnel de la ZAC et échéancier de versement des participations
- Annexe n°3 : Etat parcellaire provisoire avec descriptif des parcelles propriétés de la Ville de Valenton, **cédees à Valophis Habitat pour la réalisation de l'opération d'aménagement**, et des parcelles propriétés de Valophis Habitat.
- Annexe n°4 : Plan provisoire des réseaux futurs
- Annexen°5 : localisation des projets hors ZAC

Pour la Ville de Valenton,

Nathalie MALACAN

Pour l'**établissement public
territorial Grand Orly Seine
Bièvre**
Le Président,

Michel LEPRÊTRE

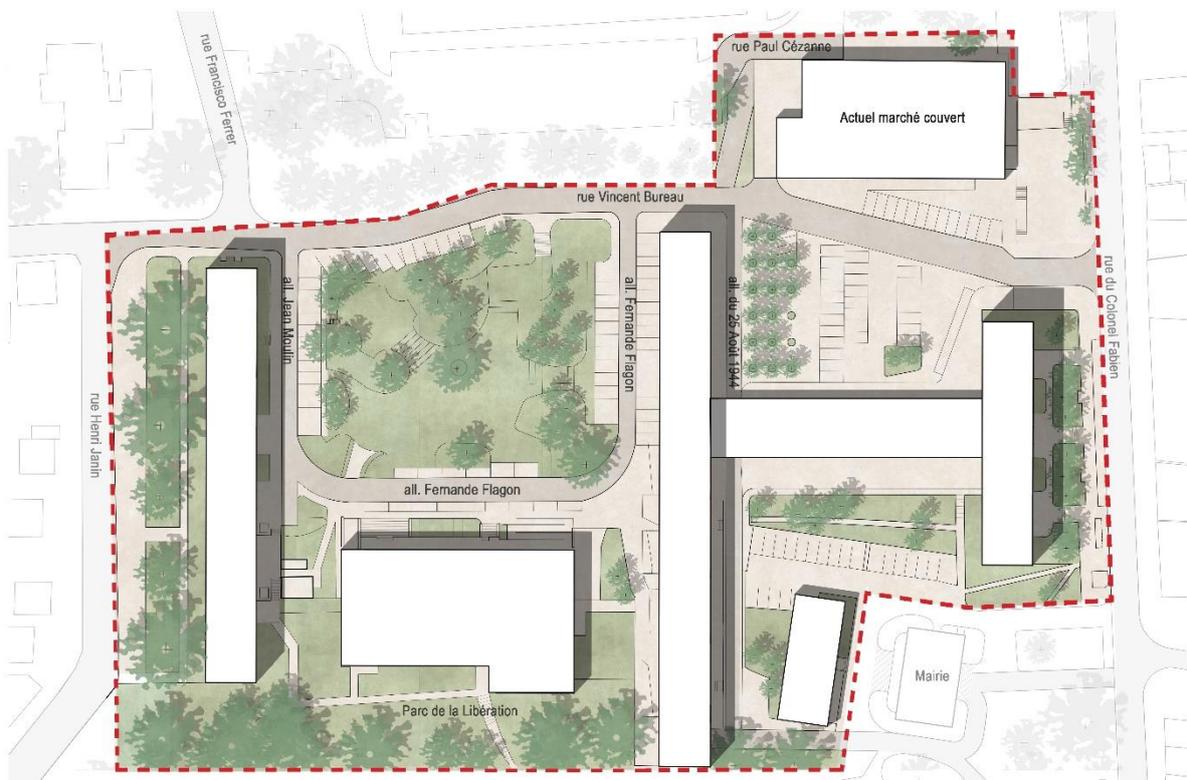
Pour Valophis Habitat,
Le Directeur général,

Farid BOUALI

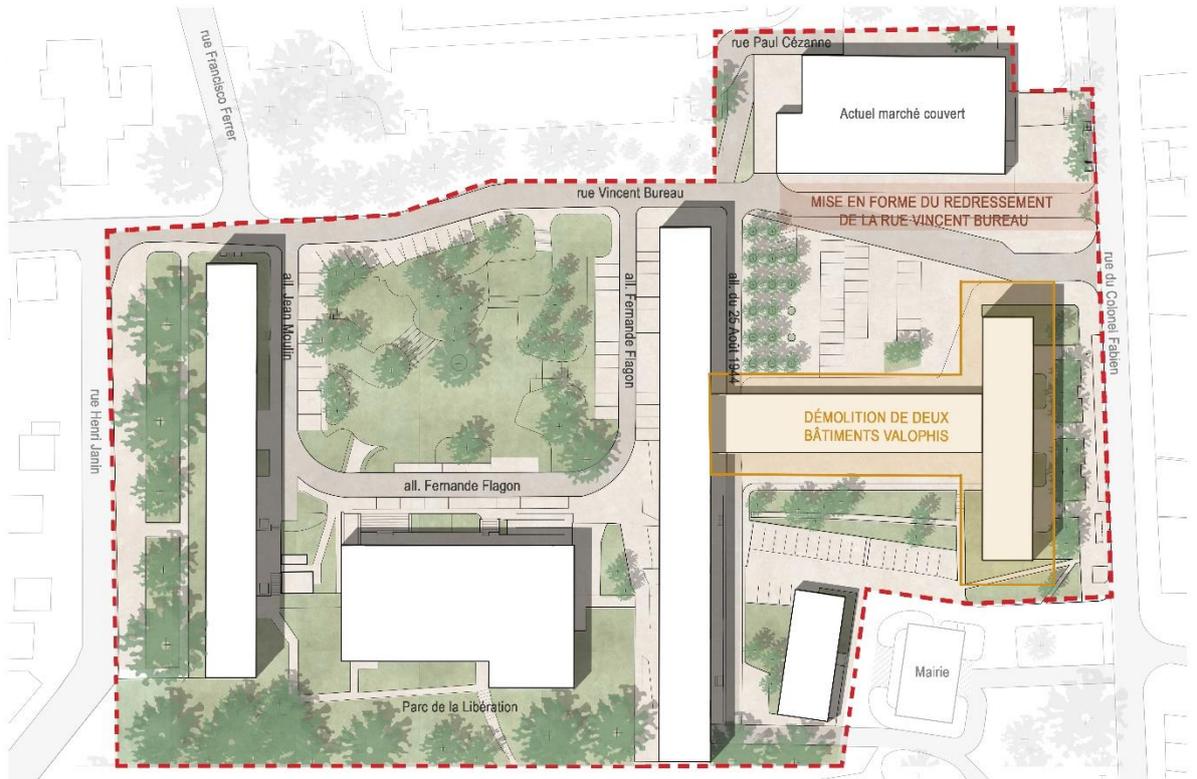
Annexe 2

Programmation et phasage prévisionnels de la ZAC CŒUR DE VILLE

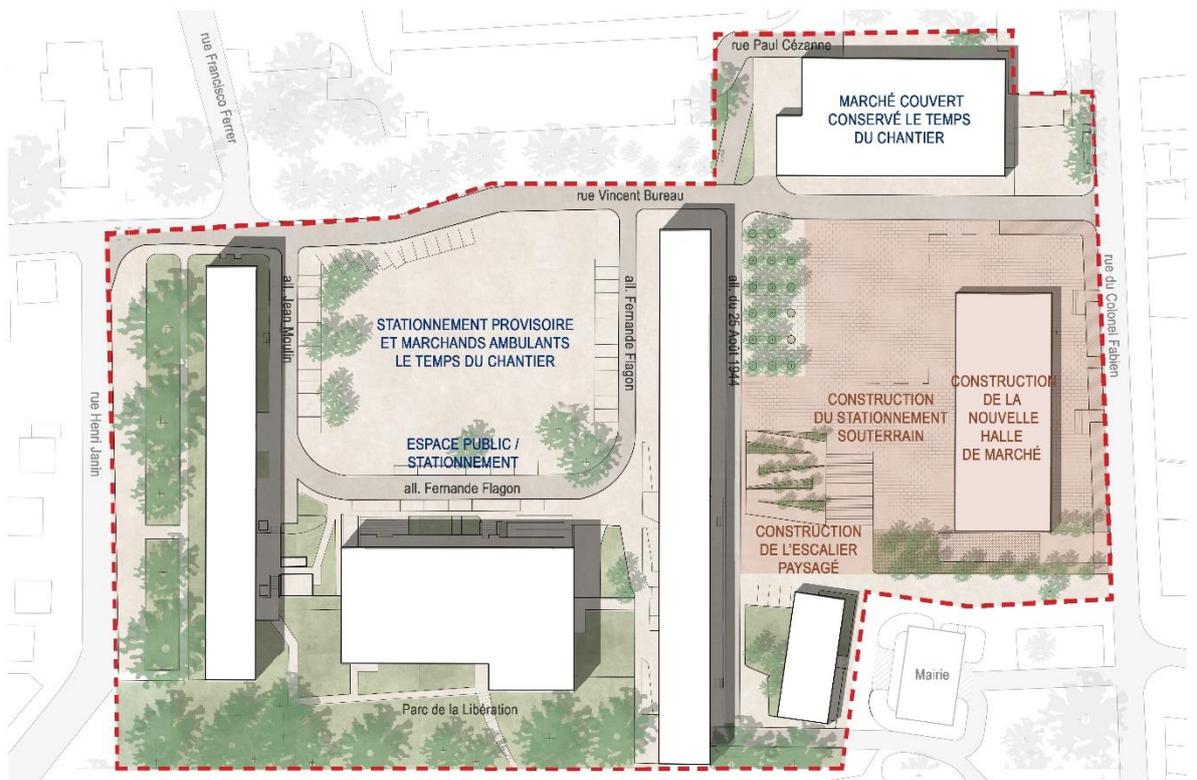
- Etat initial



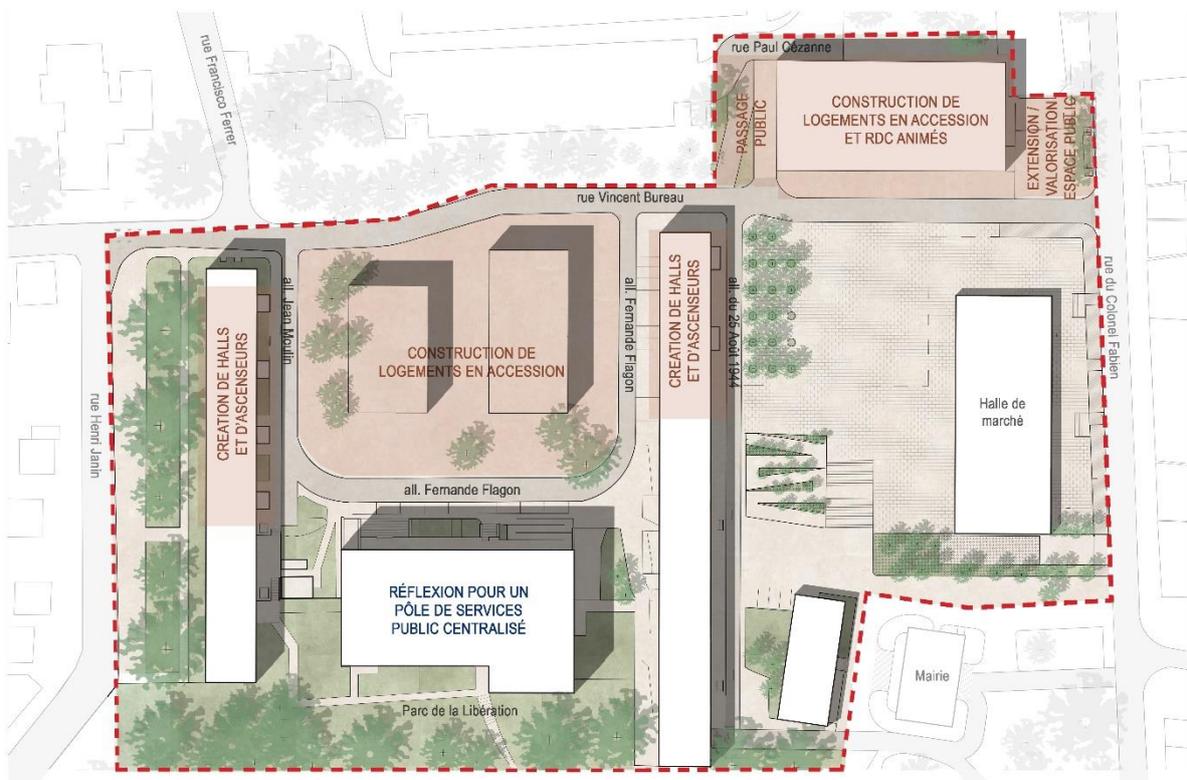
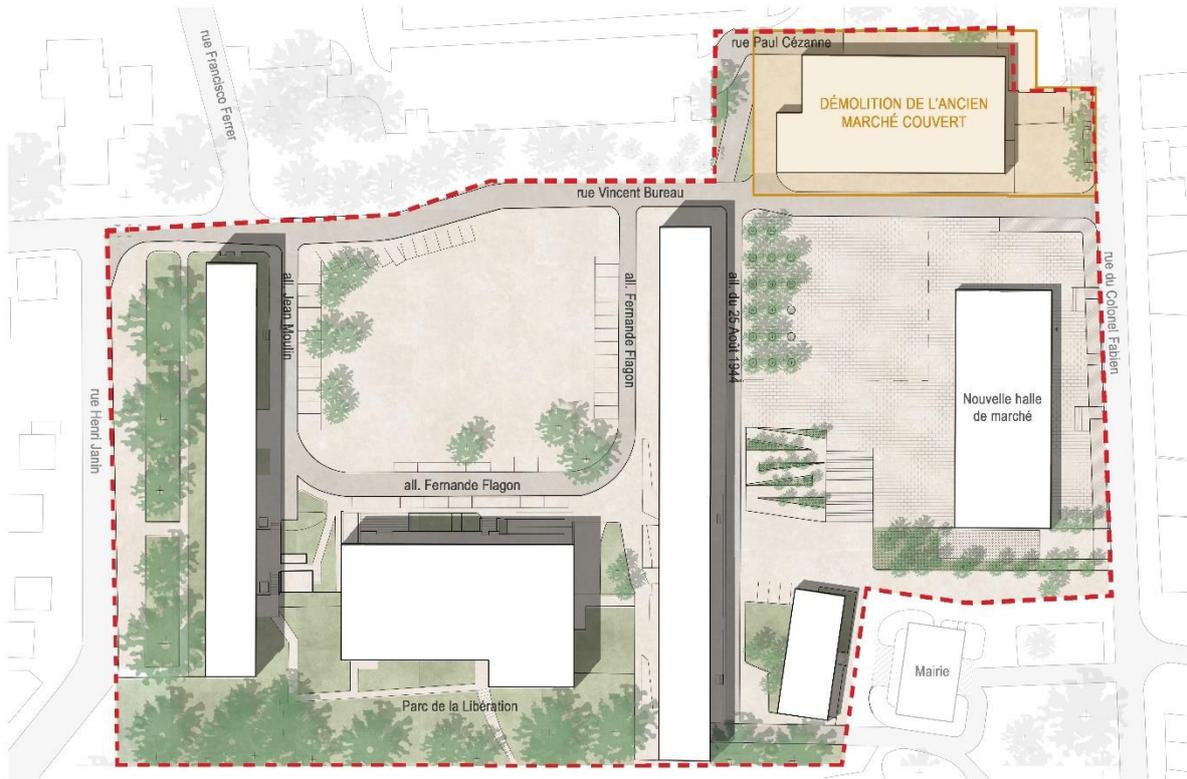
- 2023 : Création de la ZAC, relèvement et démolitions



- 2025 – 2025 : travaux phase 1



- 2026 – 2029 : travaux phase 2



ETUDE DE FAISABILITE

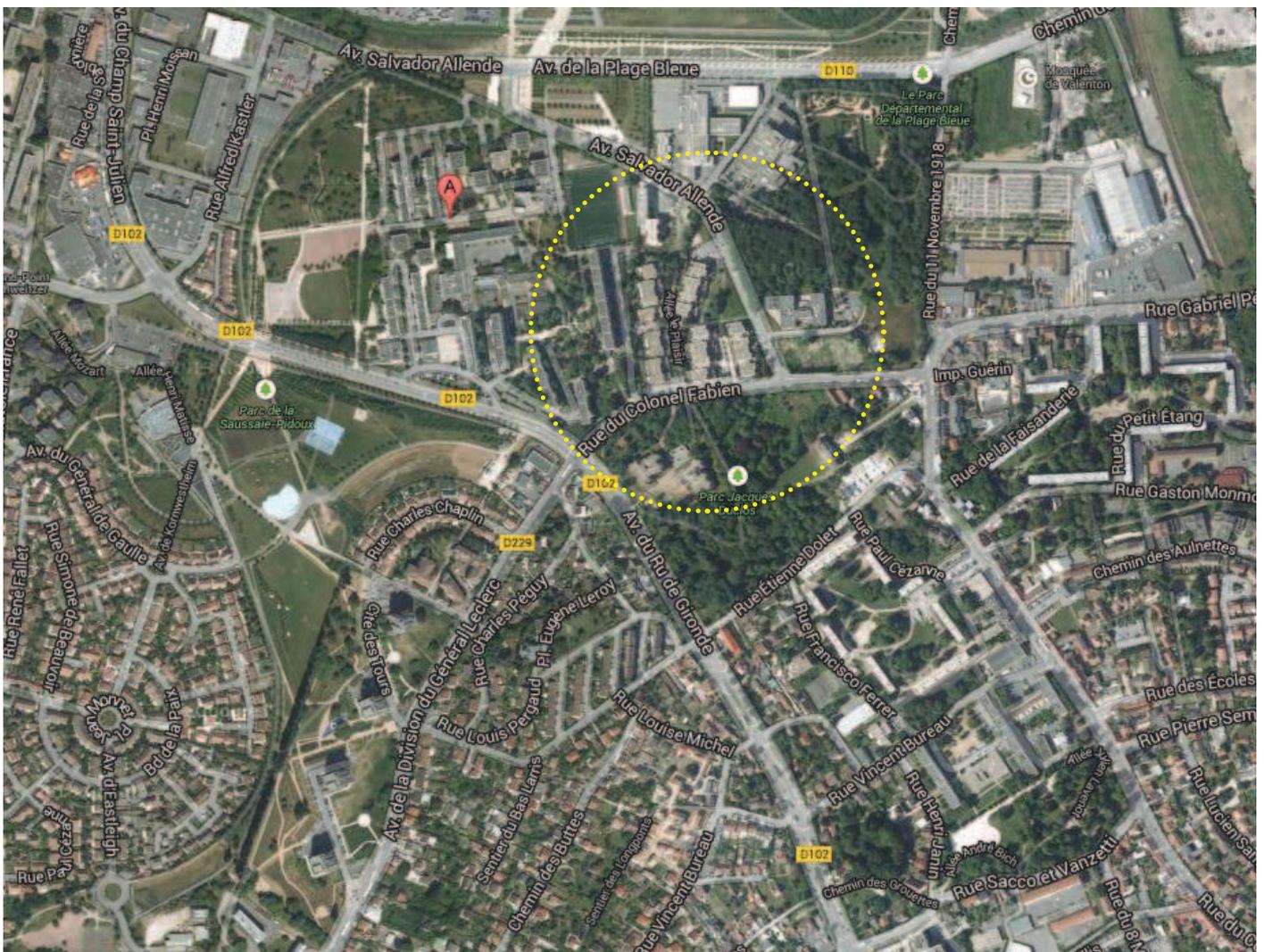
VALENTON

«La Bergerie»

29 août 2019

DOCUMENT DE TRAVAIL

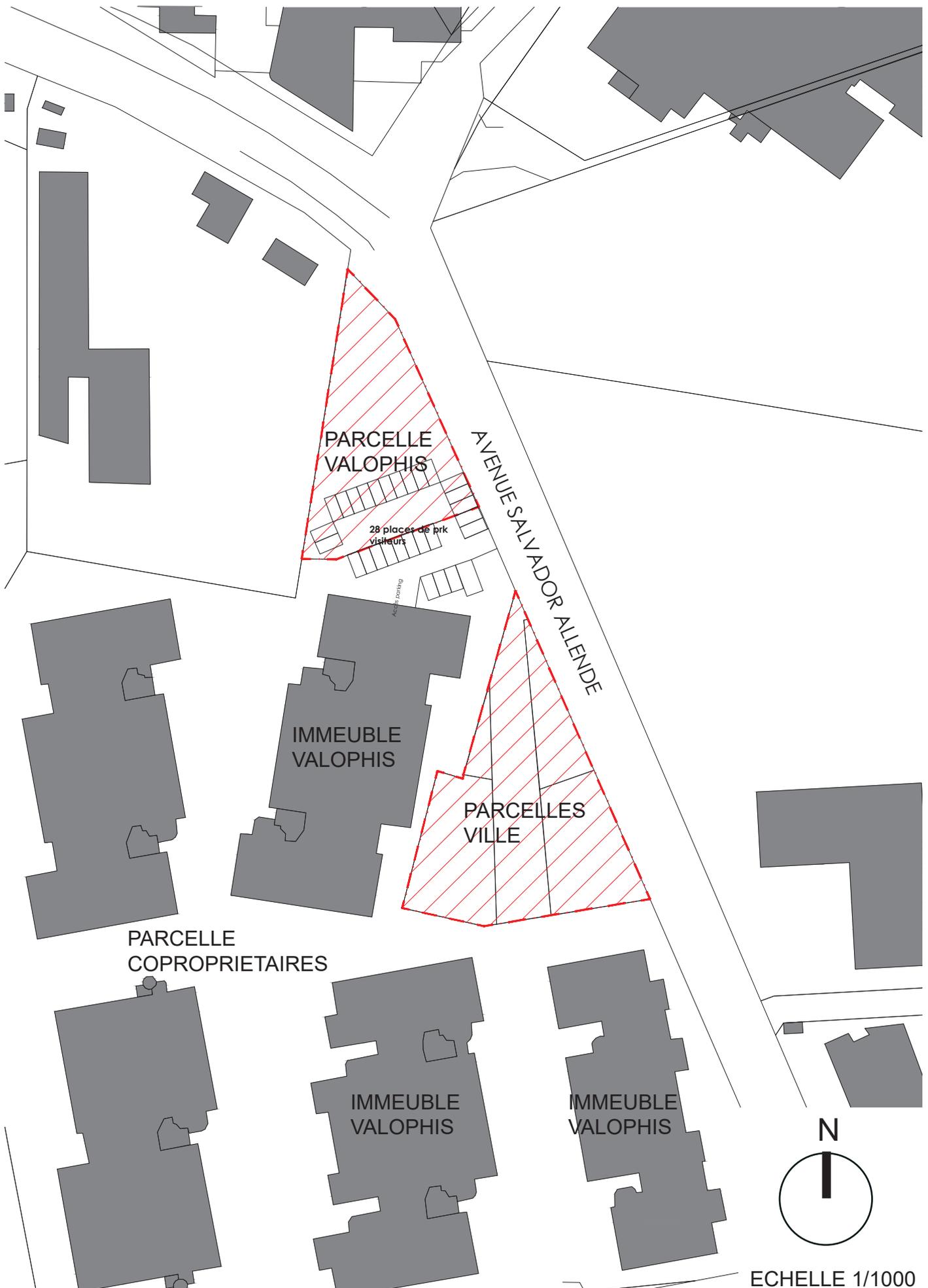
EXPANSIEL - Groupe Valophis
Service Architecture et Urbanisme



VUE AERIENNE 45°



SITE «LA BERGERIE»



SITE «LA BERGERIE»

PARCELLE VALOPHIS

ANNEE DE MAJ	2018	DEP DIR	94 0	COM	074 VALENTON	TRES	007	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	+00693											
Propriétaire PBFXS4 EPIC VALOPHIS HABITAT OFFICE PUBLIC DE L HABITAT DU VAL DE MARNE 9 RTE DE CHOISY 94000 CRETEIL																					
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																					
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						EVALUATION					LIVRE FONCIER										
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille
80	AC	46		VALENTON	B019	0004		1 074A		AG	02		11 66	27,08							

COPROPRIETAIRES

ANNEE DE MAJ	2018	DEP DIR	94 0	COM	074 VALENTON	TRES	007	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	+00113																	
Propriétaire PBDVXV COPROPRIETAIRES DE AC 78 3 RUE DU COLONEL FABIEN 94460 VALENTON																											
PROPRIÉTÉS BÂTIES																											
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL																			
AN	SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN DEB	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM	
					R EXO												R EXO										
REV IMPOSABLE COM 0 EUR											COM					DEP					R IMP						
											R EXO 0 EUR					R EXO 0 EUR					R IMP 0 EUR						

PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																										
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						EVALUATION					LIVRE FONCIER															
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille					
	AC	78		RUE DU COLONEL FABIEN	0060	0002		1 074A		S			1 97 94	0												
HA A CA REV IMPOSABLE 0 EUR COM											TAXE AD					R EXO 0 EUR										
CONT 1 97 94											R IMP 0 EUR					R IMP 0 EUR MAJ TC 0 EUR										

PARCELLES VILLE

ANNEE DE MAJ	2018	DEP DIR	94 0	COM	074 VALENTON	TRES	007	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	+00013																
Propriétaire PBDVLT COM COMMUNE DE VALENTON 48 RUE DU COLONEL FABIEN 94460 VALENTON																										
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																										
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						EVALUATION					LIVRE FONCIER															
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille					
80	AC	51		VALENTON	B019	0005		1 074A		AG	02		62	1,44												

ANNEE DE MAJ	2018	DEP DIR	94 0	COM	074 VALENTON	TRES	007	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	+00013																
Propriétaire PBDVLT COM COMMUNE DE VALENTON 48 RUE DU COLONEL FABIEN 94460 VALENTON																										
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																										
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						EVALUATION					LIVRE FONCIER															
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille					
80	AC	56		RUE DES GRAVILLIERS	0160	0009		1 074A		AG	02		2 02	4,68												

ANNEE DE MAJ	2018	DEP DIR	94 0	COM	074 VALENTON	TRES	007	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	+00013																
Propriétaire PBDVLT COM COMMUNE DE VALENTON 48 RUE DU COLONEL FABIEN 94460 VALENTON																										
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																										
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						EVALUATION					LIVRE FONCIER															
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille					
80	AC	59		VALENTON	B019	0021		1 074A		AG	02		4 49	10,42												

ANNEE DE MAJ	2018	DEP DIR	94 0	COM	074 VALENTON	TRES	007	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	+00013																
Propriétaire PBDVLT COM COMMUNE DE VALENTON 48 RUE DU COLONEL FABIEN 94460 VALENTON																										
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																										
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						EVALUATION					LIVRE FONCIER															
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille					
80	AC	64		RUE HENRI PERRAULT	0220			1 074A		AG	02		5 44	12,63												

IMAGES DU SITE

Parcelle Ville



IMAGES DU SITE

Parcelle Valophis



IMAGES DU SITE

Parking sur parcelle copropriété et Valophis



SCENARIO 1: Parcelle Valophis + bout de parcelle 78:

Total: 32 logements

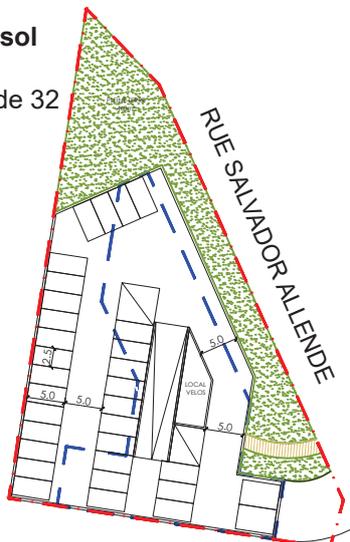
LA REALISATION DE CETTE OPERATION NECESSITE L'ACQUISITION DES 14 PLACES DE PARKING APPARTENANT A LA COPROPRIETE.

Plan masse



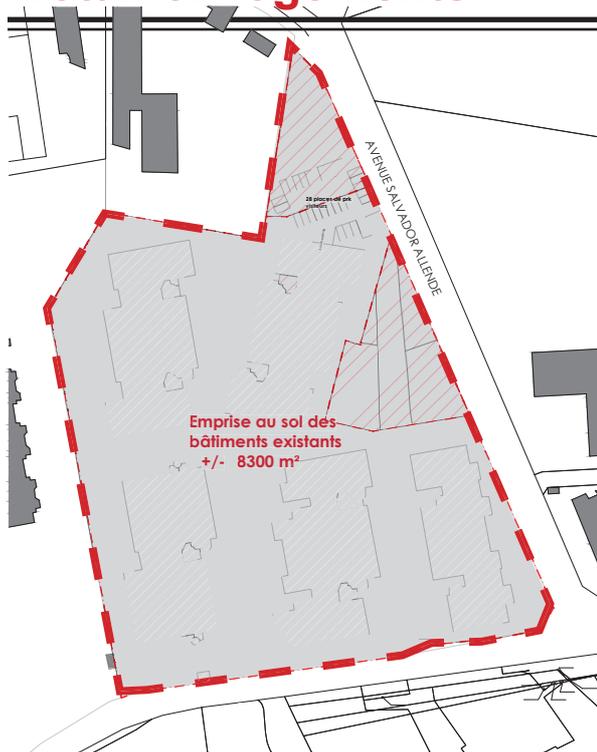
Plan sous-sol

réalisation de 32 places



SCENARIO 1 :Parcelle Valophis + bout de parcelle 78:

Total: 32 logements



Hypothèse de dépôt du permis de construire sur l'ensemble des parcelles 78, 46, 59, 51, 64, 56 et 52

L'état de la copropriété de la parcelle 78 est en cours de vérification

■ ■ Périmètre de réflexion global: +/- 22 372 m²



