

Séance ordinaire du conseil territorial du 13 décembre 2022
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2022-12-13_3027

L'Haÿ-les-Roses - Concession
d'aménagement "Lallier-Gare" - Avenant n°1

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		C
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	P
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	C
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		P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		C
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		C
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	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		A
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		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	J. BERENGER	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P

(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

L'aménagement du secteur "Lallier-gare" fait l'objet d'une concession d'aménagement attribuée à la société Eiffage Aménagement par délibération de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en date du 29 juin 2021. Un traité de concession d'aménagement a été signé entre les parties en date du 23 juillet 2021.

Depuis cette signature, des évolutions sont intervenues et doivent être prises en compte. Il s'agit notamment :

- D'acter une programmation de l'équipement scolaire et sportif plus ambitieuse, notamment par rapport à sa fonctionnalité et à sa qualité architecturale qui nécessite de revoir l'enveloppe financière à la hausse.
- De prendre en compte la hausse des coûts de construction et du contexte lié à la crise en Ukraine et la reprise de l'activité post-Covid 19 qui favorise une forte inflation entraînant une augmentation du coût des équipements publics et des infrastructures.
- De prendre en compte le dévoiement et la suppression de certains réseaux et canalisations présents sur les terrains d'Immobilière 3F (I3F).
- De conserver, en accord avec la Société du grand Paris, le bâtiment de l'école élémentaire et les locaux de restauration scolaire, permettant ainsi de ne pas réaliser de bâtiments provisoires prévus pour le réfectoire et l'office de restauration.
- D'intégrer à la programmation logements, une surface de 1 000 m² supplémentaire pour 15 logements locatifs sociaux supplémentaires, et ce, en accord avec l'I3F et l'aménageur.

Ces évolutions ont conduit la ville, l'EPT et l'aménageur à mettre en cohérence le bilan financier de l'opération notamment pour les postes suivants :

- Travaux préparatoires : diminution d'environ 800 000 euros HT principalement liée à la suppression de la construction des bâtiments provisoires pour le réfectoire.
- Travaux d'aménagement : augmentation de 1 050 000 euros HT pour financer les travaux de dévoiement des réseaux et pour prendre en compte la hausse des prix.
- Equipements publics : le montant de l'enveloppe est porté à 45 300 000 euros HT pour financer le projet retenu au terme du concours relatif à la conception réalisation du groupe scolaire, du gymnase et du parking souterrain.
- Recettes de cession : le contexte actuel de l'immobilier sur la commune a permis de revoir à la hausse les produits de cession à hauteur de 3 100 000 euros HT tout en permettant la diminution de la charge foncière pour les logements sociaux.
- Participation : pour tenir compte de l'augmentation du budget des équipements publics, la subvention de la ville a été revue à la hausse et portée à 20 000 000 euros HT.
- Résultat opérationnel : il a été diminué de 1 454 000 euros HT, correspondant au montant maximum pouvant revenir au concédant.

Enfin, les enveloppes budgétaires correspondant aux honoraires prestataires, honoraires de gestion et frais financiers ont également été réajustées pour tenir compte des évolutions financières du projet.

Pour intégrer ces modifications au traité de concession d'aménagement, il est proposé d'établir un avenant qui aura donc pour effet :

- D'ajuster la programmation de l'opération
- D'ajuster la programmation des équipements publics
- De prendre en compte le coût des équipements publics et le nouveau bilan d'opération qui en découle
- De prendre en compte les évolutions du financement des équipements publics relevant de la compétence de la ville de L'Haÿ-les-Roses
- De modifier la répartition du boni de l'opération.

Ainsi, les articles suivant du traité de concession d'aménagement "Lallier-Gare" sont modifiés :

N° d'article modifié	Intitulé de l'article modifié	Objet des modifications
Article 1	Objet de la concession	Modification de la programmation logements : + 1000 m ² de LLS Ajustement des surfaces du groupe scolaire (5 120 m ² au lieu de 4800 m ²), des espaces extérieurs (3 280 m ² au lieu de 3 500 m ²) et du gymnase (3 740 m ² au lieu de 2 700 m ²) Suppression de la référence à la construction des locaux scolaires provisoires
Article 3	Missions de l'aménageur	Suppression des missions relatives à la mise en place des locaux scolaires provisoires
Article 21.4	Participations financières publiques au coût de l'opération	Mise à jour de l'équilibre en dépenses et en recettes de l'opération d'aménagement à hauteur de 94 671 400 € H.T.
Article 21.4.1.2	Subventions de participation de la ville aux équipements publics	Modification des dispositions relatives à la subvention de la ville.
Article 27.4	Reversement d'une partie du boni de l'opération	Modification de la répartition du boni de l'opération (100% au profit de l'aménageur en lieu et place d'une répartition 60% aménageur et 40% concédant)

L'annexe A, jointe à l'avenant et relative au bilan financier prévisionnel, est également modifiée pour prendre en compte les différentes incidences financières évoquées.

DELIBERATION

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 la concession d'aménagement "Lallier-Gare" attribuée à la société Eiffage aménagement par délibération du Conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre du 29 juin 2021 ;

Vu le traité de concession d'aménagement signé le 23 juillet 2021 entre l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et la société Eiffage Aménagement ;

Considérant que le projet des équipements publics, dont le programme technique détaillé, a été achevé après l'attribution de la concession, a évolué pour être plus ambitieux notamment dans l'amélioration de sa fonctionnalité et dans la qualité architecturale du projet, nécessite une hausse du budget alloué ;

Considérant qu'après investigations techniques, des dévoiements et suppressions de réseaux s'avèrent nécessaires et engendrent une augmentation de l'enveloppe "travaux d'aménagement" ;

Considérant que le contexte actuel lié à la guerre en Ukraine et à l'inflation entraîne une augmentation du coût des travaux et des matériaux de construction nécessitant un réajustement des enveloppes financières.

Considérant que pour financer ces dépenses supplémentaires, il a été décidé d'optimiser les recettes en augmentant la charge foncière des logements en accession, de supprimer le financement et la réalisation de locaux provisoires, de réduire le résultat prévisionnel de l'opération en supprimant la part revenant au concédant et en augmentant la subvention communale pour les équipements publics ;

Considérant que l'ensemble de ces modifications nécessite de signer un avenant au traité de concession d'aménagement ;

Vu l'avis de la commission permanente " Garantir la ville et la qualité de vie pour tous" ;

Entendu le rapport de M. Romain Marchand,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à la majorité,

1. Approuve l'avenant n°1 relatif aux modifications des articles 1, 3, 21.4, 21.4.1.2, 27.4 ainsi que de l'annexe A du traité de concession d'aménagement "Lallier-Gare" tel qu'il est joint à la présente délibération.
2. Autorise le président ou son représentant à signer le dit avenant n°1, l'annexe A et tout document afférent.
3. Invite le Président ou toute personne habilitée par lui, à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 83 – Contre 4 – Abstention 1



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



Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
SITE GARE DES 3 COMMUNES
DE LA ZAC MULTISITES LALLIER GARE DES 3 COMMUNES
Ville de L'Haÿ-les-Roses**

TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

AVENANT n°1

Transmis au représentant de l'État par L'Etablissement Public Territorial Grand Orly-Seine-Bièvre, le

Notifié par L'Etablissement Public Territorial Grand Orly-Seine-Bièvre à la Société, le

ENTRE

L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, représenté par [...], agissant en vertu de la délibération n° [...] du conseil territorial en date du 15 juillet 2020, transmise au représentant de l'Etat le [...].

Désignée ci-après par « l'EPT » ou « le Concédant »

D'une part,

ET

La société dénommée Eiffage Aménagement, société par actions simplifiée au capital de 75.000 euros ayant son siège social à Vélizy-Villacoublay (78140), 11 place de l'Europe

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro 732 004 411,

Représentée par Monsieur Nicolas GRAVIT, en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis sous seings privés le [...] par Monsieur Olivier GENIS,

Désignée ci-après par "l'Aménageur" ou « le Concessionnaire »

D'autre part

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
ARTICLE 1 – Objet de l’avenant	5
ARTICLE 2 – Modification de l’article 1 du traité de concession.....	6
ARTICLE 3 – Modification de l’article 3, d).....	6
ARTICLE 4 - Modification de l'article 21.4	
ARTICLE 5 – Modification de l’article 21.4.1.2.....	7
ARTICLE 6 – Modification de l’article 27.4.....	8
ARTICLE 7 – Modification de l’annexe A	8
ARTICLE 8 – Clause de priorité	8
ARTICLE 9 – Entrée en vigueur	8
Annexe :.....	9

PREAMBULE

Par délibérations du Conseil municipal de la Ville de L'Haÿ-les-Roses en date du 3 juin 2021 et de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly-Seine-Bièvre en date du 29 juin 2021, il a été décidé d'attribuer à la société Eiffage Aménagement la concession d'aménagement du site « Gare des 3 Communes » au sein de la ZAC multisites Lallier Gare des 3 Communes.

Suite à cette décision, il a été régularisé le 23 juillet 2021 entre le Concédant et l'Aménageur un traité de concession d'aménagement établi conformément aux articles L. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce traité de concession ayant été transmis au représentant de l'Etat et notifié à l'Aménageur le jour de sa signature, la concession d'aménagement a pris effet dès cette date.

Depuis la signature de ce traité, des évolutions, qu'il s'agisse du projet, ou du contexte économique, sont à prendre en compte.

Ainsi, concernant le projet, plusieurs évolutions sont à souligner :

- Le programme technique détaillé des équipements publics a été achevé après signature du Traité de Concession ; les objectifs ambitieux sur le programme du projet, sa fonctionnalité et sa qualité architecturale ont conduit la Ville, l'EPT et l'aménageur à revoir à la hausse le budget des équipements publics ; cette hausse du budget s'est également avérée nécessaire compte-tenu du contexte général de hausse des coûts de travaux
- Dans un souci de recherche d'économie, et pour ne pas pénaliser le fonctionnement du groupe scolaire existant, il a été décidé de ne pas réaliser le réfectoire provisoire dont la durée de vie prévisionnelle était prévisionnellement de 2 ans ;
- Les investigations réalisées dans les emprises privées d'I3F, propriétaire d'une partie du site, ont révélé la présence de réseaux et canalisations dont le dévoiement ou la suppression sont nécessaires à la réalisation de l'opération
- Enfin, dans le cadre des accords relatifs à la reconstitution des logements sociaux du NPNRU, il a été convenu entre la Ville, l'EPT, I3F et Eiffage Aménagement d'intégrer 1000 m² SDP de logements sociaux supplémentaires par rapport au programme initial, soit environ 15 logements

Par ailleurs, la survenance du conflit ukrainien en février 2022, dans un contexte de reprise forte de l'activité suite à la levée des contraintes sanitaires liée à l'épidémie de Covid-19, a engendré des problèmes d'approvisionnement en matériaux et en énergie s'accompagnant d'une inflation à un niveau qui n'était pas prévisible au moment de la signature du contrat. Ainsi, à titre illustratif, en une année, l'indice du coût de la construction a augmenté de près de 7% et pour les travaux publics de 7.7%. Cette inflation a de fait participé à l'augmentation du coût des équipements publics de superstructure et des voiries.

Aussi, l'EPT, la Ville et l'aménageur se sont rapprochés afin de mettre à jour l'équilibre financier de l'opération. Les principales évolutions sur les différents postes sont les suivantes :

- le budget des travaux préparatoires a été réduit d'environ 800 000 €HT, essentiellement grâce à la suppression du projet de réfectoire provisoire
- afin de ne pas dégrader la qualité du projet d'espaces publics, et dans un contexte de prix à la hausse, le budget des travaux d'aménagement a été rehaussé de 1 050 000 €HT
- au terme du concours relatif à la conception-réalisation de l'ensemble groupe scolaire-gymnase-parking public, le coût du projet retenu par la commission s'élève à 40 200 000 €HT, portant le budget d'équipements publics à environ 45 300 000 €HT
- compte-tenu des bons résultats de la commercialisation des logements libres sur l'opération voisine de la ZAC Paul Hochart, l'aménageur a revu à la hausse ses objectifs de cession des droits à construire, augmentant les recettes prévisionnelles globales de l'opération de 3 100 000 €HT, malgré des prix de cessions plus prudents sur les programmes de logements sociaux

- la participation de la Ville au financement des équipements publics a été revue à la hausse en cohérence avec l'augmentation du budget des équipements publics, conformément au principe de l'article L311-4 du Code de l'Urbanisme, et complétée par une subvention, portant la participation totale de la Ville à 20 000 000 €HT

- le résultat opérationnel a été diminué de 1 454 000 €HT, soit le montant maximal pouvant revenir au Concédant.

Le nouveau bilan d'opération, reprenant ces évolutions, est annexé au présent avenant.

A la suite de ces discussions, pour tenir compte des évolutions précitées, les Parties sont donc convenues d'apporter les modifications ci-après présentées au traité de concession, avec l'accord de la Ville de l'Haÿ-les-Roses exprimé par délibération de son Conseil Municipal en date du [...], en ce qui concerne les modifications relatives aux équipements relevant de sa compétence et à leur financement.

ARTICLE 1 – Objet de l'avenant

Le présent avenant a pour objet de modifier le traité de concession d'aménagement portant sur la réalisation de l'opération du site « Gare des 3 Communes » au sein de la ZAC Lallier – Gare des 3 Commune, à l'effet de :

- Ajuster la programmation de l'opération ;
- Ajuster la programmation des équipements publics ;
- Entériner le recalage du coût des équipements publics et le nouveau bilan d'opération en découlant ;
- Entériner les évolutions du financement des équipements publics relevant de la compétence de la Ville de l'Haÿ-les-Roses avec l'augmentation de sa participation et l'ajout d'une subvention affectée ;
- Modifier la répartition du boni d'opération.

Les modifications apportées par le présent avenant concernent :

- L'article 1 ;
- L'article 3 ;
- L'article 21.4 ;
- L'article 21.4.1.2 ;
- L'article 27.4 ;
- L'annexe A

ARTICLE 2 – Modification de l'article 1 du traité de concession

2.1- Les Parties conviennent de remplacer les paragraphes 4 à 7 de l'article 1 du traité de concession relatif à l'objet de la concession par les suivants :

« Le programme de construction confié à l'Aménageur sur le site « Gare des Trois Communes » est d'environ 69 000 m² de surface de plancher (SDP) dont 55 000 m² de logements (comprenant une part de logements sociaux), 3 000 m² de bureaux et 3 785 m² d'activités et de commerces.

Le programme se décompose de la manière suivante :

	Lots Aménageur	Lots hors Aménageur	Total SDP (ZAC)
Programme de construction			
Logements	52 000 m ² SDP	3 000 m ² SDP	55 000 m ² SDP
Commerces & act.	3 300 m ² SDP	485 m ² SDP	3 785 m ² SDP
Bureaux	0 m ² SDP	3 000 m ² SDP	3 000 m ² SDP
Sous total	55 300 m² SDP	6 485 m² SDP	61 785 m² SDP
Equipements publics			
Groupe scolaire	5 120 m ² SDP		5 120 m ² SDP
Équipement sportif	3 740 m ² SDP		3 740 m ² SDP
Parking public	200 places		
Équipement proximité	800 m ² SDP		800 m ² SDP
Sous total	8 300 m² SDP		8 300 m² SDP
TOTAL	63 600 m² SDP	6 485 m² SDP	70 085 m² SDP

Les 52.000 m² SDP de logements sont répartis de la manière suivante :

- 38 100 m² de logements en accession à la propriété*
- 7 500 m² de logements sociaux (I3F)*
- 6 400 m² de logements (ACTION LOGEMENT)*

Les équipements publics dont la réalisation est confiée à l'Aménageur sont les suivants :

- Un groupe scolaire de 25 classes pour environ et à titre indicatif :
 - o 5120 m² SDP pour l'école maternelle et primaire et le pôle d'accueil de loisir sans hébergement, la restauration et le périscolaire*
 - o 3 280 m² environ seront dédiés aux espaces extérieurs,**
- Un équipement sportif d'environ 3 740 m² SDP,*
- Un équipement de proximité de 800 m² SDP,*
- Un parking public d'une capacité de 200 places. »*

2.2- Les Parties conviennent de supprimer le paragraphe 9 de l'article 1 relatif aux locaux scolaires provisoires.

2.3- Le reste de l'article 1 demeure inchangé.

ARTICLE 3 – Modification de l'article 3

Les Parties conviennent de supprimer dans les missions de l'aménageur listées à l'article 3 c) et 3 d) du traité de concession, celles relatives à la mise en place de locaux scolaires provisoires.

Le reste de l'article 3 demeure inchangé.

ARTICLE 4 – Modification du préambule de l'article 21.4

Les Parties conviennent de mettre à jour l'équilibre en dépenses et en recettes de l'opération d'aménagement à hauteur de 94 671 400 Euros H.T.

ARTICLE 5 – Modification de l'article 21.4.1.2

Les Parties conviennent de remplacer l'intégralité des dispositions de l'article 21.4.1.2 du traité de concession relatif aux subventions de participation de la Ville aux équipements publics par les dispositions suivantes :

« Conformément à l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme et compte tenu du périmètre de la concession, il n'est mis à la charge de l'Aménageur que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre de la concession. En conséquence, lorsque la capacité des équipements publics programmés excède les besoins de l'opération concédée, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins est mise à la charge de l'Aménageur, le reste faisant l'objet d'une subvention de la Ville ou d'une participation financière de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, selon la destination des équipements publics concernés. En l'espèce, la part excédant les besoins de l'opération, est égale, en application de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme, à 36,0 % du coût des équipements publics.

Par ailleurs, au-delà de la subvention due au titre de l'article L. 311-4 précité par la personne publique compétente, une collectivité peut décider de subventionner un ou des équipements d'une ZAC relevant de sa compétence, que ces équipements excèdent ou non les besoins des futurs habitants ou usagers de la concession.

Dans le cadre de la présente concession, le Concédant donne son accord à ce que la Commune de L'Haÿ-les-Roses, dans le cadre d'une convention de subventions à signer entre la Commune, l'EPT et l'Aménageur vienne apporter son soutien financier en numéraire sous forme d'une participation de l'article L. 311-4 précité et d'une subvention à la réalisation des équipements publics (Groupe scolaire, équipement sportif, équipement de proximité, parking public, place publique, square public), qui relèvent de sa compétence, et ce conformément à l'article L. 300-5, III, du code de l'urbanisme, pour un montant global de 20 000 000 €HT.

Il est précisé que le montant de la subvention précitée de la Ville au coût de ces équipements au titre de l'article L. 311-4 précité sera le cas échéant ajusté à la baisse en fonction du montant d'autres subventions obtenues auprès d'autres collectivités ou organismes, sous réserve que cet ajustement à la baisse n'ait pas pour effet de dégrader le bilan financier de l'opération, avec pour référence le bilan financier prévisionnel de l'opération annexé au présent contrat.

Ces financements sont éligibles au FCTVA en application de l'article L 1615-11 du Code Général des collectivités territoriales.

Les modalités de versement de ces subventions sont prévues à la grille financière jointe en annexe et seront précisées dans la convention de subventions. Il est toutefois précisé :

- *La périodicité et le montant des versements pourront être reportés en cas de retard dans la réalisation des équipements publics et quelle qu'en soit la cause.*
- *Afin de garantir les équilibres de trésorerie de l'opération, un report des versements de la subvention et/ou de la participation entraînerait de facto un décalage de la date d'acquisition des terrains de la ville par le concessionnaire. »*

ARTICLE 6 – Modification de l'article 27.4

Les Parties conviennent de remplacer l'intégralité des dispositions de l'article 27.4 relatif à la répartition du boni de l'opération d'aménagement par les dispositions suivantes :

« Quelle que soit l'évolution de l'opération d'aménagement, si le solde d'exploitation est positif, l'Aménageur propose une répartition de ce solde entre les parties comme suit :

Pour la partie du solde inférieure ou égale à 2 180 008 € :

- 100 % pour l'Aménageur.

Pour la partie du solde excédant 2 180 008 € :

- 60 % pour l'Aménageur
- 40 % pour le Concédant ».

ARTICLE 7 – Modification de l'annexe A

Les Parties conviennent de remplacer les documents constituant l'annexe A intitulée « Bilan financier prévisionnel, plan de trésorerie prévisionnel », par les documents figurant en annexe n°1 au présent avenant.

ARTICLE 8 – Clause de priorité

Les autres stipulations du traité de concession d'aménagement du 23 juillet 2021 demeurent inchangées et s'appliquent en ce qu'elles ne sont pas contraires au présent avenant.

En outre, il est expressément précisé que la concession d'aménagement liant le Concédant et l'Aménageur consiste par l'effet des présentes en la concession d'aménagement du 23 juillet 2021 et le présent avenant, lesquels forment ensemble un tout indissociable.

ARTICLE 9 – Entrée en vigueur

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

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

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

Fait à [...],

Le [...]

En deux exemplaires

Pour l'EPT Grand Orly Seine Bièvre

[...]

Pour EIFFAGE AMENAGEMENT

[...]

Annexe :

1. Bilan financier prévisionnel
2. Plan de trésorerie prévisionnel

EPT Grand Orly Seine Bièvre - Ville de L'Haÿ-les-Roses
ZAC Lallier Gare 3 Communes / Site Gare - Bilan financier de l'opération d'aménagement

OFFRE NOM DU CANDIDAT (mandataire): **Eiffage Aménagement**

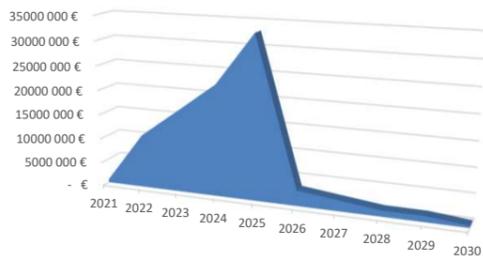
DEPENSES	BILAN STATIQUE	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total à terminaison
ETUDES												
Dossier ZAC & études réglementaires	200 000 €	- €	100 000 €	50 000 €	50 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	200 000 €
Autres études	665 000 €	151 250 €	60 625 €	75 000 €	156 250 €	140 625 €	81 250 €	- €	- €	- €	- €	665 000 €
sous-total	865 000 €	151 250 €	160 625 €	125 000 €	206 250 €	140 625 €	81 250 €	- €	- €	- €	- €	865 000 €
ACQUISITIONS												
Acquisitions terrains ville	15 000 000 €	- €	2 250 000 €	- €	- €	12 750 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	15 000 000 €
Acquisitions I3F	6 882 000 €	- €	3 441 000 €	3 441 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	6 882 000 €
Acquisitions terrains SGP	2 400 000 €	- €	- €	- €	2 400 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	2 400 000 €
Acquisition murs commerciaux	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Indemnités d'évictions	2 500 000 €	- €	2 500 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	2 500 000 €
Frais juridiques	170 000 €	10 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	170 000 €
Frais de notaire	485 640 €	- €	113 820 €	68 820 €	48 000 €	255 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	485 640 €
Taxes foncières	200 000 €	- €	- €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	- €	- €	- €	- €	200 000 €
Provisions pour aléas	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
sous-total	27 637 640 €	10 000 €	8 344 820 €	3 599 820 €	2 538 000 €	13 095 000 €	50 000 €	- €	- €	- €	- €	27 637 640 €
TRAVAUX												
Travaux préparatoires	2 191 301 €	- €	375 971 €	278 755 €	401 169 €	779 169 €	356 236 €	- €	- €	- €	- €	2 191 301 €
Travaux d'aménagement	9 115 054 €	- €	704 447 €	1 485 743 €	781 296 €	1 603 841 €	1 603 841 €	1 467 943 €	763 496 €	704 447 €	- €	9 115 054 €
sous-total	11 306 354 €	- €	1 080 418 €	1 764 497 €	1 182 465 €	2 383 010 €	1 960 077 €	1 467 943 €	763 496 €	704 447 €	- €	11 306 354 €
HONORAIRES PRESTATAIRES												
Maîtrise d'œuvre, CSPS, ...	1 471 936 €	100 000 €	160 330 €	278 921 €	178 738 €	273 430 €	212 323 €	157 669 €	57 486 €	53 040 €	- €	1 471 936 €
sous-total	1 471 936 €	100 000 €	160 330 €	278 921 €	178 738 €	273 430 €	212 323 €	157 669 €	57 486 €	53 040 €	- €	1 471 936 €
AUTRES FRAIS												
Equipements publics et taxes	45 287 229 €	- €	660 000 €	10 359 637 €	17 786 652 €	16 270 353 €	210 587 €	- €	- €	- €	- €	45 287 229 €
Frais divers	890 749 €	- €	113 095 €	163 301 €	210 774 €	148 855 €	104 653 €	59 886 €	32 814 €	32 221 €	25 149 €	890 749 €
sous-total	46 177 978 €	- €	773 095 €	10 522 938 €	17 997 426 €	16 419 207 €	315 241 €	59 886 €	32 814 €	32 221 €	25 149 €	46 177 978 €
HONORAIRES DE GESTION												
Pilotage	4 067 484 €	406 748 €	406 748 €	406 748 €	406 748 €	406 748 €	406 748 €	406 748 €	406 748 €	406 748 €	406 748 €	4 067 484 €
Commercialisation / marge	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Clôture	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
sous-total	4 067 484 €	406 748 €	406 748 €	406 748 €	406 748 €	406 748 €	406 748 €	406 748 €	406 748 €	406 748 €	406 748 €	4 067 484 €
FRAIS FINANCIERS												
TVA résiduelle / non déductible	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Garanties financières	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Rémunération fonds propres	965 000 €	- €	32 736 €	84 856 €	184 642 €	377 303 €	162 013 €	123 450 €	- €	- €	- €	965 000 €
sous-total	965 000 €	- €	32 736 €	84 856 €	184 642 €	377 303 €	162 013 €	123 450 €	- €	- €	- €	965 000 €
TOTAL DES DEPENSES	92 491 392 €	667 998 €	10 958 772 €	16 782 780 €	22 694 270 €	33 095 324 €	3 187 652 €	2 215 696 €	1 260 545 €	1 196 457 €	431 898 €	92 491 392 €

RECETTES	BILAN STATIQUE	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total à terminaison
RECETTES DE CESSION												
Logements	66 412 400 €	4 069 600 €	2 651 330 €	9 794 470 €	5 103 876 €	14 010 289 €	7 799 737 €	12 963 219 €	10 019 879 €	- €	- €	66 412 400 €
Activités	1 155 000 €	103 950 €	74 025 €	614 880 €	82 425 €	279 720 €	- €	- €	- €	- €	- €	1 155 000 €
Equipements	224 000 €	- €	- €	- €	224 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	224 000 €
Autres	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
sous-total	67 791 400 €	4 173 550 €	2 725 355 €	10 409 350 €	5 410 301 €	14 290 009 €	7 799 737 €	12 963 219 €	10 019 879 €	- €	- €	67 791 400 €
AUTRES RECETTES												
Participation L311-4	1 300 000 €	- €	- €	- €	1 300 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1 300 000 €
Subvention ANRU	3 280 000 €	- €	- €	374 857 €	374 857 €	374 857 €	374 857 €	374 857 €	374 857 €	374 857 €	656 000 €	3 280 000 €
Subvention Ville	20 000 000 €	- €	2 250 000 €	2 000 000 €	2 000 000 €	12 250 000 €	- €	1 500 000 €	- €	- €	- €	20 000 000 €
Autres subventions	2 300 000 €	- €	- €	500 000 €	500 000 €	500 000 €	500 000 €	300 000 €	- €	- €	- €	2 300 000 €
Autres produits	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
sous-total	26 880 000 €	- €	2 250 000 €	2 874 857 €	4 174 857 €	13 124 857 €	874 857 €	2 174 857 €	374 857 €	374 857 €	656 000 €	26 880 000 €
TOTAL DES RECETTES	94 671 400 €	4 173 550 €	4 975 355 €	13 284 207 €	9 585 158 €	27 414 866 €	8 674 594 €	15 138 076 €	10 394 737 €	374 857 €	656 000 €	94 671 400 €

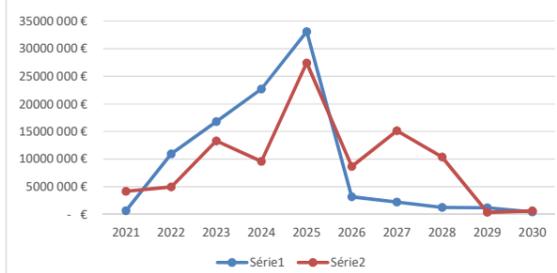
RESULTAT 2 180 008 €

TRESORERIE	BILAN STATIQUE	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total à terminaison
Besoins en Trésorerie	2 180 008 €	3 505 552 €	-5 983 417 €	-3 498 573 €	-13 109 112 €	-5 680 458 €	5 486 942 €	12 922 380 €	9 134 192 €	-821 599 €	224 102 €	2 180 008 €
Plan de financement												
Fonds propres / Avances Associés	- €	- €	2 477 866 €	3 498 573 €	13 109 112 €	5 680 458 €	- €	- €	- €	- €	- €	24 766 009 €
Remboursement FP / avances	- €	- €	- €	- €	- €	- €	5 486 942 €	12 922 380 €	9 134 192 €	- €	- €	27 543 514 €
Acomptes sur vente	- €	3 505 552 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Rbst acomptes sur vente	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Emprunts	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Remboursement emprunts	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Total		3 505 552 €	- 3 505 552 €	- €	- €	- €	- €	- €	2 777 505 €	- 821 599 €	224 102 €	2 180 008 €
Trésorerie cumulée		3 505 552 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	2 777 505 €	1 955 906 €	2 180 008 €	

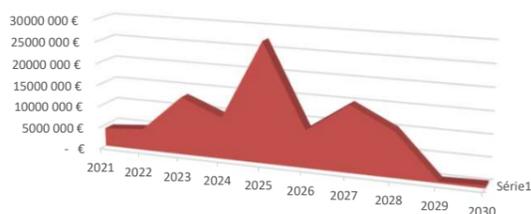
Echelonement des dépenses



Besoin en financement



Echelonement des recettes





EPT Grand Orly Seine Bièvre - Ville de L'Hay-les-Roses

ZAC Lallier Gare 3 Communes / Site Gare - Bilan financier de l'opération d'aménagement

OFFRE NOM DU CANDIDAT (mandataire) : Eiffage Aménagement

DEPENSES					
Unité	Coût	HT	TVA	TTC	
ETUDES					
Dossiers de ZAC	forfait	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €
Etudes réglementaires (MAJ EI)	forfait	200 000 €	200 000 €	40 000 €	240 000 €
Etudes réglementaires (DLE, PLU, DUP)	forfait	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €
Etude géotechnique et topo	forfait	465 000 €	465 000 €	93 000 €	558 000 €
Etudes opérationnelles diverses	forfait	200 000 €	200 000 €	40 000 €	240 000 €
sous-total		865 000 €	173 000 €	1 038 000 €	
ACQUISITIONS					
Acquisitions terrains ville	15 552 m²	965 €	15 000 000 €	3 000 000 €	18 000 000 €
Acquisitions I3F	20 004 m²	344 €	6 882 000 €	1 376 400 €	8 258 400 €
Acquisitions terrains SGP	2 025 m²	1 185 €	2 400 000 €	480 000 €	2 880 000 €
Acquisition murs commerciaux	0 m²	#DIV/0!	- €	- €	- €
Indemnités d'évictions		-00 €	2 500 000 €	- €	2 500 000 €
Frais juridiques	forfait	0,0%	170 000 €	34 000 €	204 000 €
Frais de notaire	%	2,0%	485 640 €	97 128 €	582 768 €
Taxes foncières	forfait	0,0%	200 000 €	40 000 €	240 000 €
Provisions pour aléas (évictions commerciales)		0%	- €	- €	- €
sous-total		27 637 640 €	5 027 528 €	32 665 168 €	
TRAVAUX PREPARATOIRES					
Fouilles archéologiques	64 913 m²	3,44 €	223 301 €	44 660 €	267 961 €
Démolition	#DIV/0!	- €	700 000 €	140 000 €	840 000 €
Dépollution/Désamiantage/Géotechnique	forfait	- €	800 000 €	160 000 €	960 000 €
Travaux provisoires (pôle bus)			170 000 €	34 000 €	204 000 €
Entretien du site	forfait	- €	210 000 €	42 000 €	252 000 €
Provisions pour aléas	%	4%	60 000 €	12 000 €	72 000 €
Provision pour travaux provisoire	%	4%	28 000 €	5 600 €	33 600 €
sous-total		2 191 301 €	438 260 €	2 629 561 €	
TRAVAUX D'AMENAGEMENT					
Voies nouvelles	0 m²	0 €	5 783 400 €	1 156 680 €	6 940 080 €
Place de la gare	0 m²	0 €	1 356 600 €	271 320 €	1 627 920 €
Square de l'école	2 100 m²	173 €	362 250 €	72 450 €	434 700 €
Raccordement concessionnaire	0 m²	0 €	600 000 €	120 000 €	720 000 €
Provisions pour aléas	%	4%	300 090 €	60 018 €	360 108 €
Provision pour travaux provisoire	%	4%	300 090 €	60 018 €	360 108 €
Révisions travaux	%	6%	412 624 €	82 525 €	495 149 €
sous-total	2 100 m²	4 341 €	9 115 054 €	1 823 011 €	10 938 065 €
HONORAIRES PRESTATAIRES					
Archi-urba coordonnateur			230 000 €	46 000 €	276 000 €
BET Travaux préparatoires	%	6%	93 600 €	18 720 €	112 320 €
BET VRD	%	6%	468 140 €	93 628 €	561 768 €
Paysagiste (espaces publics)	forfait	0%	100 000 €	20 000 €	120 000 €
Autres (AMO DD, ...)	forfait	0%	299 325 €	59 865 €	359 190 €
Coordonnateur SPS et Pilotage (OPCIC)	%	3,0%	280 870 €	56 174 €	337 044 €
Provisions pour aléas		0%	- €	- €	- €
sous-total			1 471 936 €	294 387 €	1 766 323 €
EQUIPEMENTS PUBLICS & TAXES					
Redevance archéologique	0 m²		- €	- €	- €
PFAC	67 791 400 €	0,16%	112 487 €	- €	112 487 €
Groupe scolaire	0 m²	0 €	15 626 565 €	3 125 313 €	18 751 879 €
Gymnase	0 m²	0 €	16 992 987 €	3 398 597 €	20 391 584 €
Parking public 200 places	200	0 €	6 708 213 €	1 341 643 €	8 049 856 €
Equipement de proximité	800 m²	0 €	1 980 561 €	396 112 €	2 376 673 €
Indemnité de concours			300 000 €	60 000 €	360 000 €
Maîtrise d'œuvre	Architecte / MOE	5% / 4%	2 958 416 €	591 683 €	3 550 099 €
Provisions pour aléas		3%	608 000 €	121 600 €	729 600 €
sous-total			45 287 229 €	9 034 948 €	54 322 177 €
FRAIS DIVERS					
Concertation	0	- €	- €	- €	- €
Communication		- €	430 000 €	86 000 €	516 000 €
Autres frais (assurances, ...)	%	1%	460 749 €	92 150 €	552 899 €
sous-total			890 749 €	178 150 €	1 068 899 €
HONORAIRES DE GESTION					
Pilotage	% RC HT	6,0%	4 067 484 €	- €	4 067 484 €
Commercialisation / marge	% RC HT	0,0%	- €	- €	- €
Clôture	Forfait	- €	- €	- €	- €
sous-total			4 067 484 €	- €	4 067 484 €
FRAIS FINANCIERS					
TVA résiduelle			- €	- €	- €
Garanties	% TA HT	0,0%	-00 €	- €	- €
Intérêts d'emprunts	% D HT	0,0%	965 000 €	- €	965 000 €
sous-total			965 000 €	- €	965 000 €
TOTAL DES DEPENSES			92 491 392 €	16 969 284 €	109 460 676 €

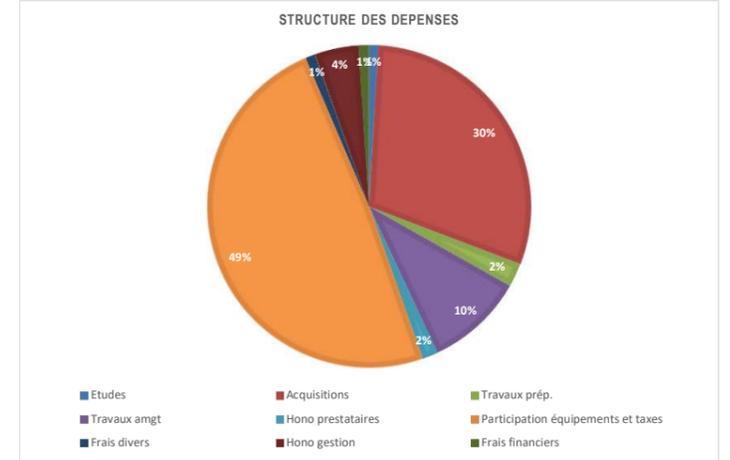
RECETTES					
SDP	Valeur	HT	TVA	TTC	
RECETTES DE CESSION					
Logements					
Logements en accession	38 100	1 704 €	64 922 400 €	12 984 480 €	77 906 880 €
Logements Action Logement	6 400	-00 €	-00 €	-00 €	-00 €
Logements locatifs aidés PLAI / PLUS	7 450	200 €	1 490 000 €	298 000 €	1 788 000 €
Activités					
Commerces / services	3 300	350 €	1 155 000 €	231 000 €	1 386 000 €
Bureaux	-00	-00 €	-00 €	-00 €	- €
Equipements					
Equipement de proximité	800	280 €	224 000 €	44 800 €	268 800 €
Groupe scolaire + Gymnase + Parking	8 863	-00 €	- €	-00 €	- €
sous-total	64 913		67 791 400 €	13 558 280 €	81 349 680 €
PARTICIPATION L 311-4					
Logements	3 000	-00 €	- €	- €	- €
Commerces / services	485	-00 €	- €	- €	- €
Bureaux	3 000	-00 €	- €	- €	- €
Participation SGP Equipements publics sou	7 500	1 300 000 €	260 000 €	1 560 000 €	
sous-total	6 485		1 300 000 €	260 000 €	1 560 000 €
	71 398				
AUTRES RECETTES					
Subvention ANRU			3 280 000 €	- €	3 280 000 €
Autres subventions équipements			2 300 000 €	- €	2 300 000 €
Subvention quote-part financement équipements publics ville			20 000 000 €	4 000 000 €	24 000 000 €
Autres (recettes locatives)			- €	- €	- €
sous-total			25 580 000 €	4 000 000 €	29 580 000 €
TOTAL DES RECETTES			94 671 400 €	17 818 280 €	110 929 680 €
RESULTAT OPERATIONNEL aménageur	<i>Marge</i>	2%	2 180 008 €	848 996 €	1 469 004 €

EPT Grand Orly Seine Bièvre - Ville de L'Hay-les-Roses

ZAC Lallier Gare 3 Communes - Bilan financier de l'opération d'aménagement

OFFRE NOM DU CANDIDAT (mandataire) :

SYNTHESE		
Indicateur	HT	%
DEPENSES	92 491 392 €	100%
Etudes	865 000 €	1%
Acquisitions	27 637 640 €	30%
Travaux prép.	2 191 301 €	2%
Travaux amgt	9 115 054 €	10%
Hono prestataires	1 471 936 €	2%
Participation équipements et taxes	45 287 229 €	49%
Frais divers	890 749 €	1%
Hono gestion	4 067 484 €	4%
Frais financiers	965 000 €	1%
RECETTES	94 671 400 €	100%
Recettes de cession	67 791 400 €	72%
Participation L 311-4	1 300 000 €	1%
Autres recettes	25 580 000 €	27%
RESULTAT OPERATIONNEL	2 180 008 €	
Hors opération d'aménagement, restant à charge pour les collectivités		
Equipements publics	20 000 000 €	
Participation d'équilibre	- €	
Autres	- €	
Total reste à charge	20 000 000 €	
Indicateurs financiers		
COS brut	1,73	Observations
Nbre de log/ha		
Saut de densité	ND	
Coût foncier (en €/m²)	735 €	
Coût transformation (/ha)	3 232 026 €	
Coût travaux prép. (/ha)	1 409 015 €	
Coût aménagement (/ha)	1 823 011 €	
Aléas	360 090 €	0%
Rendement du plan		
Espaces cessibles	47 900 m²	96%
Espaces publics	2 100 m²	4%
Total	50 000 m²	100%



L'HAYÈS ROSES - COMMUNE

Service de Contrôle de Légalité

Acte n° : 2022092904 avec 0 pièce(s) jointe(s)
Date de décision : 07/10/2022
Objet : DELIB 2022.09.29.04 - AMENAGEMENT LALLIER ET GARE. AVENANT N_1

Nature : Délibérations

Matière : Commande Publique - Délégation de service public

Date de télétransmission : 07/10/2022 Agent de transmission : AUTOMATE

Acte : DELIB 2022.09.29.04 - AMENAGEMENT LALLIER ET GARE. AVENANT N_1.pdf

Annexes :

Transmis par les services de la plate-forme MAGITEL-CL

12, rue des Petits Ruisseaux, 91370 Verrières Le Buisson +33 1 69 53 68 68 www.telino.com



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Accusé de Réception

LA SOUS-PREFECTURE

DEPARTEMENT 094 / ARRONDISSEMENT 3

Identifiant de l'acte : 094-219400389-20221007-2022092904-DE

Date de réception de l'acte par la Préfecture : 07/10/2022

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 29 SEPTEMBRE 2022

Délibération n°2022.09.29.04

OBJET : CONCESSION D'AMENAGEMENT « LALLIER ET GARE » : AVENANT N°1

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-neuf septembre, le Conseil municipal de L'Hay-les-Roses, légalement convoqué le vingt-deux septembre, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Vincent JEANBRUN, Maire de L'Hay-les-Roses.

ETAIENT PRESENTS :

M. Vincent JEANBRUN, M. Fernand BERSON, Mme Françoise SOURD, M. Clément DECROUY, Mme Anne-Laurence DELAULE, M. Pascal LESSELINGUE, Mme Mélanie NOWAK, M. Patrick ANDROLUS, Mme Katherine GAVRIL, M. Daniel AUBERT, Mme Myriam SEDDIKI, M. Bernard DUPIN, Mme Karen CHAFFIN, M. Daniel PIGEON-ANGELINI, M. Fatah BENDALI, Mme Sophie HASQUENOPH, Mme Sophie HELIE, M. Dominique SERVANTON, M. Christophe SKAF, Mme Annick TCHIENDA, Mme Patricia FIFI, M. Igor BRAS GUERREIRO, M. Michel LARJAUD, Mme Flora LARUELLE, M. Sébastien PENNAMEN, Mme Catherine SEBBAGH, M. Sophian MOUALHI, M. Arnaud WUST, Mme Valérie LUQUET, Mme Laurence MALFAIT, M. Olivier LAFAYE, Mme Nawel HAMLAOUI.

ETAIENT REPRESENTES :

M. Pascal PROVENT représenté par Mme Myriam SEDDIKI
Mme Monique CRUSSY représentée par M. Michel LARJAUD
Mme Marine RENAVAND représentée Mme Karen CHAFFIN
M Jérémy BAKKALIAN représenté par M. Christophe SKAF
Mme Marine BARDELAY représentée par M. Sophian MOUALHI
M. Paul GOHIN représenté par Mme Laurence MALFAIT
M. Vinh NGUYEN QUANG représenté par M. Olivier LAFAYE

SECRETAIRE: M. Christophe SKAF

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 29 SEPTEMBRE 2022

OBJET DE LA DELIBERATION	CONCESSION D'AMENAGEMENT « LALLIER-GARE » : AVENANT N°1
-----------------------------	--

Rapporteur : Monsieur Daniel Aubert

L'aménagement du secteur « Lallier-gare » fait l'objet d'une concession d'aménagement attribuée à la société Eiffage Aménagement par délibération de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en date du 29 juin 2021. Un traité de concession d'aménagement a été signé entre les parties en date du 23 juillet 2021.

Depuis cette signature, des évolutions sont intervenues et doivent être prises en compte. Il s'agit notamment :

- D'acter une programmation de l'équipement scolaire et sportif plus ambitieuse, notamment par rapport à sa fonctionnalité et à sa qualité architecturale qui nécessite de revoir l'enveloppe financière à la hausse.
- De prendre en compte la hausse des coûts de construction et du contexte lié à la crise en Ukraine et la reprise de l'activité post-Covid 19 qui favorise une forte inflation entraînant une augmentation du coût des équipements publics et des infrastructures.
- De prendre en compte le dévoiement et la suppression de certains réseaux et canalisations présents sur les terrains d'Immobilière 3F (I3F).
- De conserver, en accord avec la Société du grand Paris, le bâtiment de l'école élémentaire et les locaux de restauration scolaire, permettant ainsi de ne pas réaliser de bâtiments provisoires prévus pour le réfectoire et l'office de restauration.
- D'intégrer à la programmation logements, une surface de 1 000 m² supplémentaire pour 15 logements locatifs sociaux supplémentaires, et ce, en accord avec l'I3F et l'aménageur.

Ces évolutions ont conduit la ville, l'EPT et l'aménageur à mettre en cohérence le bilan financier de l'opération notamment pour les postes suivants :

- Travaux préparatoires : diminution d'environ 800 000 euros HT principalement liée à la suppression de la construction des bâtiments provisoires pour le réfectoire.
- Travaux d'aménagement : augmentation de 1 050 000 euros HT pour financer les travaux de dévoiement des réseaux et pour prendre en compte la hausse des prix.

- Equipements publics : le montant de l'enveloppe est porté à 45 300 000 euros HT pour financer le projet retenu au terme du concours relatif à la conception réalisation du groupe scolaire, du gymnase et du parking souterrain.
- Recettes de cession : le contexte actuel de l'immobilier sur la commune a permis de revoir à la hausse les produits de cession à hauteur de 3 100 000 euros HT tout en permettant la diminution de la charge foncière pour les logements sociaux.
- Participation : pour tenir compte de l'augmentation du budget des équipements publics, la subvention de la ville a été revue à la hausse et portée à 20 000 000 euros HT.
- Résultat opérationnel : il a été diminué de 1 454 000 euros HT, correspondant au montant maximum pouvant revenir au concédant.

Enfin, les enveloppes budgétaires correspondant aux honoraires prestataires, honoraires de gestion et frais financiers ont également été réajustées pour tenir compte des évolutions financières du projet.

Pour intégrer ces modifications au traité de concession d'aménagement, il est proposé d'établir un avenant qui aura donc pour effet :

- D'ajuster la programmation de l'opération
- D'ajuster la programmation des équipements publics
- De prendre en compte le coût des équipements publics et le nouveau bilan d'opération qui en découle
- De prendre en compte les évolutions du financement des équipements publics relevant de la compétence de la ville de L'Hay-les-Roses
- De modifier la répartition du boni de l'opération.

Ainsi, les articles suivant du traité de concession d'aménagement « Lallier-Gare » sont modifiés :

N° de l'article modifié	Intitulé de l'article modifié	Objet des modifications
Article 1	Objet de la concession	Modification de la programmation logements : + 1000 m ² de LLS Ajustement des surfaces du groupe scolaire (5 120 m ² au lieu de 4800 m ²), des espaces extérieurs (3 280 m ² au lieu de 3 500 m ²) et du gymnase (3 740 m ² au lieu de 2 700 m ²) Suppression de la référence à la construction des locaux scolaires provisoires
Article 3	Missions de l'aménageur	Suppression des missions relatives à la mise en place des locaux scolaires provisoires
Article 21.4	Participations financières publiques au coût de l'opération	Mise à jour de l'équilibre en dépenses et en recettes de l'opération d'aménagement à hauteur de 94 671 400 Euros H.T.
Article 21.4.1.2	Subventions de participation de la ville aux équipements publics	Modification des dispositions relatives à la subvention de la ville.
Article 27.4	Reversement d'une	Modification de la répartition du boni de l'opération

	partie du boni de l'opération	(100% au profit de l'aménageur en lieu et place d'une répartition 60% aménageur et 40% concédant)
--	-------------------------------	---

L'annexe A, jointe à l'avenant et relative au bilan financier prévisionnel, est également modifiée pour prendre en compte les différentes incidences financières évoquées.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 2121-29 ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment son article L. 300-15 ;

VU la concession d'aménagement « Lallier-Gare » attribuée à la société Eiffage aménagement par délibération du Conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre du 29 juin 2021,

VU le traité de concession d'aménagement signé le 23 juillet 2021 entre l'EPT grand-Orly Seine Bièvre et la société Eiffage Aménagement,

VU l'avis de la commission Développement Durable du 15 septembre 2022,

CONSIDERANT que le projet des équipements publics, dont le programme technique détaillé, a été achevé après l'attribution de la concession, a évolué pour être plus ambitieux notamment dans l'amélioration de sa fonctionnalité et dans la qualité architecturale du projet, nécessite une hausse du budget alloué.

CONSIDERANT qu'après investigations techniques, des dévoiements et suppressions de réseaux s'avèrent nécessaires et engendrent une augmentation de l'enveloppe « travaux d'aménagement ».

CONSIDERANT que le contexte actuel lié à la guerre en Ukraine et à l'inflation entraîne une augmentation du coût des travaux et des matériaux de construction nécessitant un réajustement des enveloppes financières.

CONSIDERANT que pour financer ces dépenses supplémentaires, il a été décidé d'optimiser les recettes en augmentant la charge foncière des logements en accession, de supprimer le financement et la réalisation de locaux provisoires, de réduire le résultat prévisionnel de l'opération en supprimant la part revenant au concédant et en augmentant la subvention communale pour les équipements publics.

CONSIDERANT que l'ensemble de ces modifications nécessite de signer un avenant au traité de concession d'aménagement.

AYANT ENTENDU l'exposé de son rapporteur,

**SUR PROPOSITION DU MAIRE
APRES EN AVOIR DELIBERE**

ARTICLE 1 : EMET UN AVIS FAVORABLE à l'avenant n°1 relatif aux modifications des articles 1, 3, 21.4, 21.4.1.2, 27.4 ainsi que de l'annexe A du traité de concession d'aménagement « Lallier-Gare » tel qu'il est joint à la présente délibération.

ARTICLE 2 : SOLLICITE l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre pour qu'il approuve les termes de l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement « Lallier-Gare » tel qu'il est joint à la présente délibération.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits.
Ont signé les membres présents.

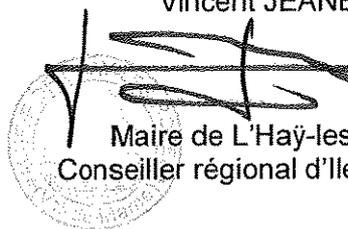
Vote	Pour : 30 Contre : 9
-------------	---------------------------------------

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 39

La présente délibération est certifiée exécutoire,
Etant transmise en Préfecture le : 06 OCT. 2022
Et ayant fait l'objet d'un affichage le : 06 OCT. 2022

Pour extrait conforme,

Vincent JEANBRUN



Maire de L'Hay-les-Roses
Conseiller régional d'Ile-de-France