

Séance ordinaire du conseil territorial du 04 octobre 2022
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2022-10-04_2916

L'Hay-les-Roses – Approbation du Compte
Rendu Financier Annuel (CRFA) 2020-2021 de
la concession d'aménagement Cœur de ville

L'an deux mille vingt-deux, le 04 octobre à 19h30 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 28 septembre 2022 en séance plénière. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Présente		A
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		C
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Représenté	P Bouyssou	P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Représenté	K Ben Mohamed	A
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		A
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	V Capelo	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		C
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		A
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	S Amkimel	P
Viry-Chatillon	Mme CAPELO Vanessa	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Représenté	A. Teillet	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		A
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Absente		
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		A
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	R Marchand	A
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		A
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
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		P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		C
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente		A
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Présente		A
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Représentée	J-J Grousseau	P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	G Lafon	A
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		A
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		A
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	R Abdourahamane	A
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		A
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représentée	M. Mraidi	P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		C
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		A
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	L Bensarsa Reda	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Présent		P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		A
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	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	D Gaulier	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	S Ostermeyer	P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Représentée	F Bourdon	A
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		A
Cachan	M. PETIOT David	Présent		A
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	M Mokrani	P
Fresnes	M. PIROLLI Yann	Absent		
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	Absente		
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
Orly	Mme SOUID-BEN CHEIKH Imène	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Représentée	M Nowak	P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M Yavuz	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		C
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Absent		
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	F. Aggoune	C
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent		A
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	I Lorand	P
Villeneuve-Saint-Georges	M.VIC Jean-Pierre	Représenté	D Delort	P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	S Rabuel	P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	L Sauerbach	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P

Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian Moualhi

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			101
1 siège vacant Choisy-le-Roi			
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2875 à 2936	71	26	97

Exposé des motifs

Pour toute concession d'aménagement, l'article L.300-5 du code de l'urbanisme précise qu'un Compte Rendu Financier Annuel (CRFA) doit être fourni chaque année par le concessionnaire.

Ce document permet au concédant d'exercer un contrôle financier des activités de la concession. Le CRFA comporte notamment en annexe :

- Le bilan actualisé des activités
- Le plan de trésorerie actualisé
- Un tableau des acquisitions et des cessions immobilières

En vertu de ces dispositions, le concessionnaire, la société Citallios, a transmis le CRFA exposant les activités et les états financiers pour les années 2020 et 2021.

1) Contexte administratif et présentation de l'opération

Le CRFA rappelle les grandes étapes administratives de la concession en précisant notamment la modification de l'échéancier de versement de la subvention communale actée par l'avenant n°1 de la convention de subvention. Celui-ci précise que, compte tenu du retard de l'opération lié aux différents recours contentieux, le versement de 2021 est reporté sur l'année 2022 et celui de 2022 sur l'année 2023.

La présentation de l'opération reprend le programme de constructions et celui des équipements publics qui n'ont connu aucune modification sur les années 2020 et 2021.

2) Les Modalités financières

Les dépenses

Pour les dépenses, un montant de 1 131 K€ euros a été engagé depuis le début de la concession dont 380 K€ euros sur les années 2020 et 2021.

Compte tenu du retard du démarrage des travaux par les recours, les dépenses portent essentiellement sur la rémunération de l'aménageur, les honoraires techniques liés à la modification du projet visant à l'amélioration des performances environnementales, les études pour le dossier « loi sur l'eau » et les frais divers (frais d'appel d'offres, constat d'huissier, frais de reproduction, ...)

Aucune dépense pour acquisition foncière ou mise en état des sols et aucun travaux ou aménagement n'ont été engagés sur les années 2020 et 2021.

Intitulé	Dépenses en K€	Commentaires
Etudes	51	Etude dossier loi sur l'eau
Acquisitions foncières	0	
Mise en état des sols	0	
Travaux VRD	6	Réalisation d'une planche d'échantillon de matériaux de sol
Aménagement parking public	5	Analyse cahier des charges
Honoraires techniques	34	Modifications techniques du projet visant à l'amélioration des performances environnementales
Communication-concertation	17	
Dépenses diverses	56	
Frais financiers	2	
Rémunération de l'aménageur	209	Application des modalités de calcul de l'article 21.1 du TCA
Sous-total dépenses	380	
Crédit de TVA	39	

Les recettes

Les recettes sont exclusivement composées de la subvention communale d'un montant de 1 000 000 euros versée sur l'année 2020.

Le bilan financier

Aucune évolution du bilan financier n'est intervenue entre 2019 et 2021.

3) les actions à venir

Le CRFA expose ensuite les actions à venir qui se concentrent sur l'étude « Loi sur l'Eau », la consultation des entreprises de travaux publics et le début de l'aménagement des espaces publics. Les cessions foncières sont toujours conditionnées par la désaffectation et le déclassement effectif de la parcelle O n° 76 qui interviendront après le jugement du recours contre la délibération relative au déclassement du domaine public de cette parcelle.

Le Conseil municipal de L'Haÿ-les-Roses a émis un avis favorable à l'approbation de ce compte-rendu lors de sa séance du 30 juin 2022.

Le Conseil territorial est invité à délibérer pour approuver le compte rendu financier annuel (CRFA) de la concession « Cœur de Ville » présenté par CITALLIOS comprenant l'état financier pour 2020-2021 et le bilan prévisionnel actualisé annexé à la présente.

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 son article L. 300-5 ;

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 1523-3 ;

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 les délibérations du Conseil municipal de la commune de L'Haÿ-les-Roses :

- du 15/12/2016 relative à l'autorisation donnée à Monsieur le Maire de lancer la procédure de consultation pour la désignation d'un aménageur sur le secteur « Cœur de ville » ;
- du 15/12/2016 relative à la désignation des représentants à la commission d'aménagement ;
- du 28/12/2017 relative à l'attribution de la concession d'aménagement « Cœur de ville » à la société Citallios ;

Vu la délibération du conseil métropolitain de la Métropole du Grand Paris :

- n°CM2017/12/08/04 du 8/12/2017 relatif à la définition de l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement métropolitain ;

Vu les délibérations du Conseil territorial de l'Etablissement Public Grand-Orly Seine Bièvre :

- n°2018-02-13_903 du 13/02/2018 relative aux modalités de transfert et d'exercice de la compétence aménagement modifiée par la délibération n°2018-12-18_1263 du Conseil Territorial du 18/12/2018 ;
- n° 2019-03-26_1314 du 26/03/2019 relative à l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement conclu avec Citallios pour la réalisation de l'opération Cœur de ville à L'Haÿ-les-Roses et à la désignation d'un représentant ;
- n° 2019-03-26_1315 du 26/03/2019 relative à la convention tripartite entre l'EPT, la ville de L'Haÿ-les-Roses et Citallios pour la transformation des participations aux équipements en subventions dans le cadre de la concession « Cœur de ville » à L'Haÿ-les-Roses ;
- n° 2019-05-28_1412 du 28/05/2019 relative à l'approbation du Compte rendu financier annuel 2018 de la concession « Cœur de ville » à L'Haÿ-les-Roses ;
- n° 2019-12-21_1696 du 21/12/2019 relative aux conventions de détermination des conditions financières et patrimoniales du transfert des opérations « Cœur de Ville » et « Locarno » à l'Etablissement Public Territorial Grand Orly-Seine Bièvre ;
- n° 2021-03-16_2278 du 16/03/2021 relative à la convention avec la Région Ile-de-France attribuant la subvention régionale "100 quartiers innovants et écologiques" pour les opérations « Cœur de Ville » et « Locarno » à L'Haÿ-les-Roses ;
- n° 2021-04-13_2321 du 13/04/2021 relative à l'approbation du Compte-Rendu Financier Annuel (CRFA) 2019 de la concession d'aménagement « Cœur de ville » à L'Haÿ-les-Roses et de l'avenant n°2 au traité de concession ;

Vu le compte rendu financier annuel adressé par la société Citallios ;

Vu la délibération du Conseil municipal de L'Haÿ-les-Roses en date du 30 juin 2022 émettant un avis favorable au CRFA 2020-2021 ;

Considérant que la commune de L'Haÿ-les-Roses a concédé l'aménagement de la concession « Cœur de Ville » à Citallios ;

Considérant que la compétence aménagement est désormais répartie entre la Métropole du Grand Paris et l'EPT Grand-Orly Seine-Bièvre ;

Considérant que cette opération initiée par la Commune L'Haÿ-les-Roses n'a pas été reconnue d'intérêt métropolitain par le Conseil de la métropole du Grand Paris en application de la loi NOTRe ;

Considérant que la concession « Cœur de Ville » est donc une opération transférée de plein droit à l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre qui en devient le nouveau concédant et se substitue à la commune de L'Haÿ-les-Roses dans ses droits et obligations ;

Considérant que, conformément aux articles L. 300-5-II-3° du code de l'urbanisme et à l'article L.1523-3 du code général des collectivités territoriales, le concédant qui a décidé de participer financièrement au coût de l'opération exerce un contrôle technique, financier et comptable ;

Considérant qu'à cet effet, le concessionnaire doit fournir chaque année un compte-rendu financier comportant :

- le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
- le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice.

Considérant que l'ensemble de ces documents est soumis à l'examen de l'organe délibérant du concédant ;

Considérant le Compte Rendu à la Collectivité pour l'exercice 2020-2021 remis par l'aménageur et annexé à la présente délibération ;

Considérant qu'il convient d'approuver le CRFA de la concession d'aménagement « Cœur de ville » ;

Entendu le rapport de M. Romain Marchand,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

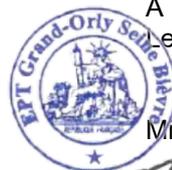
Le conseil territorial délibère et, à la majorité,

1. Approuve le compte-rendu financier annuel (CRFA) de la concession d'aménagement "Cœur de ville" présenté par CITALLIOS comprenant l'état financier pour l'exercice 2020-2021 et le bilan prévisionnel actualisé tel qu'annexé à la présente.
2. Invite le Président ou toute personne habilitée par lui, à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour : 69 – Contre : 7 – Abstentions : 21

A Vitry-sur-Seine, le 10 octobre 2022

Le Président



Michel LEPRETTE

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 11 octobre 2022
ayant été publiée le 11 octobre 2022

**Opération Cœur de Ville
à
L'HAÏ-LES-ROSES**

**COMPTE-RENDU FINANCIER
ANNUEL 2020-2021**



Préambule

Au cours de la séance du Conseil municipal de la commune de L'HAY-LES-ROSES du 28 septembre 2017, la commune a décidé d'attribuer le contrat de concession d'aménagement du Secteur Cœur de ville à CITALLIOS, à l'issue d'une procédure de publicité et de mise en concurrence.

En application des articles L. 5219-1 et L. 5219-5 du Code général des collectivités territoriales, à compter du 1er janvier 2018 les opérations d'aménagement relevant de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme et non reconnues d'intérêt métropolitain ont été transférées de plein droit à l'Etablissement public territorial (EPT) dont dépendent les communes antérieurement compétentes.

La concession d'aménagement relative à l'opération d'aménagement « Secteur Cœur de Ville » a donc, depuis cette date, été transférée à l'**Etablissement public territorial « Grand Orly Seine Bièvre », dont dépend la commune de L'Hay-les-Roses.**

Conformément à l'article 22 du Traité de Concession d'Aménagement et à l'article L 300-5 du Code de l'urbanisme, CITALLIOS transmet au concédant le présent compte-rendu financier de l'opération d'aménagement pour l'exercice 2020-2021 comportant notamment :

- une note sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir,
- un état des cessions et acquisitions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice,
- le bilan financier prévisionnel actualisé des activités faisant apparaître d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser,
- le plan de trésorerie actualisé de l'opération.

Le présent Compte Rendu Financier Annuel donnera lieu à une délibération du Conseil Territorial de l'Etablissement public territorial « Grand Orly Seine Bièvre », en vue de son approbation. Il sera préalablement présenté au Conseil Municipal de la Ville de L'HAY-LES-ROSES.

Sommaire

1	Le contexte administratif	5
2	Présentation de l'opération	6
2.1	Le programme des constructions prévisionnel	6
2.2	Le programme prévisionnel des équipements publics.....	6
3	Dépenses : état des engagements et réalisations au 31/12 /2021	7
4	Avancement de l'opération	7
4.1	Etudes pré-opérationnelles	7
4.2	Acquisitions foncières.....	7
4.3	Mise en état des sols	8
4.4	Travaux VRD	8
4.5	Aménagement du parking public	8
4.6	Aménagement de la salle polyvalente	9
4.7	Honoraires techniques	9
4.8	Communication concertation.....	9
4.9	Dépenses diverses	10
4.10	Frais Financiers	10
4.11	Rémunération aménageur	10
4.12	TVA	10
5	Recettes :	11
5.1	Cessions foncières	11
5.2	Participation/subventions	12
6	Financement.....	12
7	Les actions prévues en 2022	14
7.1	Les études en cours	14
7.2	Acquisitions foncières.....	14
7.3	Mise en état des sols	14
7.4	Travaux VRD	14
7.5	Commercialisation.....	14
8	Bilan financier	15
8.1	Bilan de l'opération	15
8.2	Plan de trésorerie prévisionnel global.....	15
	Annexe 1 – Etat des acquisitions foncières	16
	Annexe 2 – Etat des cessions foncières	16

Annexe 3 – Bilan financier prévisionnel	17
Annexe 4 – Plan de trésorerie	18

1 LE CONTEXTE ADMINISTRATIF

La Ville de L'HAÏ-LES-ROSES a décidé :

- par délibération de son Conseil Municipal, en date du 09 février 2016, de fixer les objectifs poursuivis pour l'aménagement du Cœur de Ville,
- par délibération en date du 28 septembre 2017 de désigner CITALLIOS en qualité d'aménageur de l'opération Secteur Cœur de Ville,
- par délibération en date du 28 septembre 2017 d'approuver le traité de concession.

Le traité de concession a été signé le 30 octobre 2017 et a été notifié le 31 octobre 2017.

Par délibération en date du 26 mars 2019, le Conseil Territorial de l'Etablissement public Grand Orly Seine Bièvre, après présentation au Conseil Municipal de L'HAÏ-LES-ROSES en date du 7 février 2019, a approuvé la conclusion de l'avenant n° 1 au traité de concession ayant pour objet :

- de modifier le montant de la participation du Concédant,
- d'acter le principe du versement de subventions par la Commune de L'HAÏ-LES-ROSES,
- d'adapter certaines rédactions contractuelles au regard du changement de Concédant.

L'avenant n°1 au traité de concession a été a été signé en date du 18 avril 2019 et n'a pas été notifié.

Un second avenant a été présenté et approuvé par le conseil territorial du 13 avril 2021. Cet avenant a eu pour effet de :

- diminuer la surface de plancher des constructions, afin de garantir une meilleure intégration du projet dans son environnement ;
- supprimer la salle polyvalente du programme de construction. Pour des raisons de cohérence du projet urbain, la salle polyvalente occupera le rez-de-chaussée de la Maison Hoff, hors périmètre de concession ; Les surfaces initialement allouées en rez-de-chaussée de l'ilot Tournelles seront utilisée pour du logement et un cellule commerciale supplémentaire ;
- d'augmenter le budget de travaux, en lien avec les demandes de la Ville lors des études de Projet. Également dans le souci d'une meilleure intégration dans son environnement, les revêtements retenus, en pierre naturelle sur l'ensemble du projet à l'exception de la rue Jean-Jaures, impliquent une plus-value par rapport au projet envisagé initialement.

Une convention tripartite entre l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, la Ville de L'HaÏ-les-Roses et CITALLIOS, présentée en conseil territorial le 26 mars 2019, vient préciser les modalités de financement de l'opération à la suite de la substitution de la Ville par l'EPT en qualité de concédant. Les participations aux équipements de la Ville sont transformées en subventions.

En raison des retards sur le planning de l'opération, empêchant l'aménageur de réaliser ses dépenses, l'échéancier de versement de la subvention a été modifié par l'avenant 1. Les montants dus au titre de 2021 seront versés en 2022.

2 PRESENTATION DE L'OPERATION

2.1 Le programme des constructions prévisionnel

Le projet de programme global de construction inscrit au Traité de Concession d'Aménagement et approuvé par le Conseil Municipal du 28 septembre 2017 et modifié par l'avenant 2 prévoit :

- 9 336 m² de surface de plancher logements,
- 2 267 m² de surface de plancher permettant l'accueil de commerces ou services de proximité en pied d'immeubles d'habitations.

Ce programme proposera une offre de logements en accession à la propriété.

2.2 Le programme prévisionnel des équipements publics

Le projet de programme des équipements publics arrêté et approuvé par le Conseil Municipal du 28 septembre 2017 prévoit et modifié par l'avenant 2 :

1/ La réalisation d'**équipements d'infrastructure** répondant aux besoins générés par le programme global de construction et nécessaires à la desserte et viabilisation du quartier :

- La requalification de la rues Watel et des parties de Tournelles et Jean Jaurès appartenant au périmètre de l'opération, ainsi que l'aménagement d'une place publique.

2/ La réalisation d'un parking public en sous-sols d'environ 100 places, se substituant au parking public de surface.

3 DEPENSES : ETAT DES ENGAGEMENTS ET REALISATIONS AU 31/12 /2021

Dépenses totales constatées au 31 décembre 2021 : 1 131 k€TTC

Dont pour les années 2020 et 2021 : 339 k€TTC

4 AVANCEMENT DE L'OPERATION

Préambule

Les années 2020 et 2021 a été fortement marquée par la crise sanitaire liée à la Covid-19 et les mesures gouvernementales prises afin d'en limiter la propagation.

Par répercussion, l'opération a subi des décalages de planning liés au ralentissement du fonctionnement des tribunaux et autres instances administratives (Conseil d'Etat, INRAP), etc.

4.1 Etudes pré-opérationnelles

Les dépenses constatées correspondent aux diagnostics de pollution réalisés sur les bâtiments et la voirie, à des études en lien avec les dévoiements des réseaux télécoms et chauffage urbain.

Également, des compléments d'études de perméabilité ont été conduites afin d'affiner les études PRO sur les espaces publics et de compléter le Dossier loi sur l'eau à réaliser par l'aménageur.

Dépenses totales constatées au 31 décembre 2021, sur le poste études pré-opérationnelles : 99 k€TTC

Dont pour les années 2020 et 2021 : 51 k€ TTC

4.2 Acquisitions foncières

Foncier maîtrisé par la Ville :

L'aménageur doit procéder aux acquisitions foncières des terrains propriétés de la Ville de L'HAY-LES-ROSES et nécessaires à la réalisation de l'opération.

Le principe de désaffectation O78 a été décidé par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre le 15 avril 2019.

Le déclassement a été décidé par délibération du 24 septembre 2020. La délibération a fait l'objet d'un recours le 30 novembre 2020.

Foncier maîtrisé par la SCI BP MIXTE (parcelle cadastrée section 0 n°78)

L'aménageur doit acquérir la parcelle cadastrée section O N°78 appartenant à la SCI BP mixte et loué dans le cadre d'un bail à la POSTE.

Les accords quadripartites (CITALLIOS, EMERIGE, Poste IMMOBILIER, La Poste) de 2019 sont toujours valables et devront être mis en œuvre en 2022.

Foncier maîtrisé par EMERIGE :

Une partie de la parcelle O11 est à acquérir par CITALLIOS pour permettre le dévoiement de la rue Watel.

Les négociations relatives à ce foncier ont été suspendues en 2020 et 2021, jusqu'à la purge des permis de construire de EMERIGE et la fin des procédures judiciaires reliées.

Parcelles du Département du Val-de-Marne :

Il a été convenu en 2021 qu'une convention serait produite par le CD 94 pour permettre la réalisation des travaux de CITALLIOS sur la rue Jean-Jaures et la partie de la parcelle O7 situé sur le futur tracé de la rue Watel.

Dépenses totales constatées au 31 décembre 2021 sur le poste foncier : 6 k€ TTC

Dont pour les années 2020 et 2021 : 0 € TTC

4.3 Mise en état des sols

Aucune dépense constatée : les actions de mise en état des sols ont été suspendues en 2020 et 2021, jusqu'à la purge des permis de construire de EMERIGE et la fin des procédures judiciaires reliées. La Ville a toutefois réalisé le décroustage et l'abattage des arbres du parking de la parcelle O76, à la suite de sa désaffectation.

Dépenses totales constatées au 31 décembre 2021, sur le poste mise en état des sols : 142k€ TTC

Dont pour les années 2020 et 2021 : 0 € TTC

4.4 Travaux VRD

Aucune action constatée : les travaux d'aménagement ont été reportés jusqu'à la purge des permis de construire de EMERIGE et la fin des procédures judiciaires reliées. Seul le règlement de la planche d'essai réalisée en 2019 a été effectué en 2020.

Dépenses totales constatées au 31 décembre 2021, sur le poste travaux VRD : 114 k€ TTC

Dont pour les années 2020 et 2021 : 6k€ TTC

4.5 Aménagement du parking public

CITALLIOS a fait réaliser une analyse du cahier des charge du promoteur pour la coque brute du parking qui sera ensuite aménagée par l'aménageur, ceci afin de permettre les négociations sur les limites de prestations.

Dépenses totales constatées au 31 décembre 2021, sur le poste aménagement du parking public : 5k€ TTC

Dont pour les années 2020 et 2021 : 5k€ TTC

4.6 Aménagement de la salle polyvalente

En raison du retrait de la salle polyvalente du programme de la concession, cette ligne budgétaire a été soldée au facturé.

Dépenses totales constatées au 31 décembre 2021, sur le poste aménagement de la salle polyvalente : 11k€ TTC

Dont pour les années 2020 et 2021 : 0 €

4.7 Honoraires techniques

Au début de l'année 2020, la maîtrise d'oeuvre pour les espaces publics a travaillé sur d'importantes modifications du projet urbain, visant à améliorer les performances environnementales et le confort des futurs usagers : augmentation des surfaces végétalisées ; modification du système de gestion des eaux pluviales pour maximiser l'infiltration sur site.

Fin 2020, des précisions ont été apportés par les propriétaires et gestionnaires des réseaux télécoms passant sous la rue Watel. CITALLIOS et sa MOE ont donc travaillé sur la question de leur dévoiement, en lien avec le SIPPAREC.

Fin 2021, elle a rédigé les pièces du DCE lui incombant.

Dépenses totales constatées au 31 décembre 2021, sur le poste honoraires techniques : 239k€ TTC

Dont pour les années 2020 et 2021 : 34k€ TTC

4.8 Communication concertation

Les perspectives communicationnelles du projet urbain ont été mises à jour selon les modifications du projet d'aménagement des espaces publics décidé en 2020.

De la communication de chantier a été réalisée dans le cadre des fouilles archéologiques de l'INRAP en mai 2021.

Fin 2021, un second numéro du journal Traits d'union a été produit.

Dépenses totales constatées au 31 décembre 2021, sur le poste communication : 104 k€ TTC

Dont pour les années 2020 et 2021 : 17k€ TTC

4.9 Dépenses diverses

Ce poste regroupe les frais divers tels que les frais de reproduction, d'appel d'offres et de coursier, les constats d'huissier ainsi que les études juridiques.

Dépenses totales constatées au 31 décembre 2021, sur le poste dépenses diverses : 85k€ TTC

Dont pour les années 2020 et 2021 : 56 k€ TTC

4.10 Frais Financiers

Ce poste correspond aux frais financiers imputés à l'opération (Cf. Art 6).

Dépenses totales constatées au 31 décembre 2021, sur le poste dépenses diverses : 3 k€ TTC

Dont pour les années 2020 et 2021 : 2 k€ TTC (dont 2 063,64€ versés en 2020 au titre de 2019)

4.11 Rémunération aménageur

La rémunération du concessionnaire pour les exercices 2020 et 2021 a été calculée selon les modalités de calcul prévues à l'article 21.1 « Rémunération du concessionnaire » et s'élève pour les années 2020 et 2021 à **217 277,60 €**.

Décomposée comme suit :

Forfait annuel : 105 k€, soit 210 k€ pour 2020 et 2021 ; 215 k€ révisés (dont 13 370€ réglés en 2022)

Rem proportionnelle sur dépenses (taux de 2%) (hors frais d'acquisition/ hors rémunération) : 2,7 k€ (dont 1 201,19 € réglés en 2022)

Soit :

Dépenses totales constatées au 31 décembre 2021, sur le poste rémunération aménageur : 448k€ TTC

Dont pour les années 2020 et 2021 : 209k€ TTC (dont 5 856,62€ au titre de 2019)

4.12 TVA

Au cours les années 2020 et 2021, l'opération a connu un crédit de TVA de 19 413 € (dont 116€ reversé en 2022).

Soit :

Crédit total constaté au 31 décembre 2021, sur le poste TVA : 123 k € TTC

Dont pour les années 2020 et 2021 : 39k€ TTC (dont 19 k€ au titre de 2019)

5 RECETTES :

Recettes totales constatées au 31 décembre 2021 : 1 872 k€ TTC

Dont pour les années 2020 et 2021 : 1 000k€ TTC

5.1 Cessions foncières

ILOT ROSERAIE (1) :

Le permis de construire a été délivré le 4 juillet (exécutoire à partir du 9 juillet 2019). Il a fait l'objet d'une procédure juridique de recours contentieux déposé auprès du tribunal de Melun. Ce recours a ensuite été porté en appel devant la Cour Administrative d'Appel de Paris, laquelle l'a également rejeté par un arrêt du 1^{er} octobre 2020.

Un nouveau recours auprès du conseil d'Etat a été déposé et a été rejeté le 14 juin 2021.

Ilot TOURNELLES (2)

Le permis de construire a été délivré le 4 juillet (exécutoire à partir du 9 juillet 2019). Il a fait l'objet d'une procédure juridique de recours contentieux déposé auprès du tribunal de Melun. Ce recours a ensuite été porté en appel devant la Cour Administrative d'Appel de Paris, laquelle l'a également rejeté par un arrêt du 1^{er} octobre 2020.

Un nouveau recours auprès du conseil d'Etat a été déposé et a été rejeté le 14 juin 2021

Les Permis sont désormais purgés.

Recettes totales constatées au 31 décembre 2021, sur le poste Recettes (acomptes sur promesse de vente) : 372 k € TTC

Dont pour les années 2020 et 2021 : 0 € TTC

5.2 Participation/subventions

L'avenant n°1 du traité de concession, approuvé par le Conseil Communautaire de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre en date du 26 mars 2019 est venu préciser les modalités de versement de la participation à la concession d'aménagement. Ainsi, le nouveau Concédant - l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, n'a pas de participation à verser que ce soit sous forme d'une participation en numéraire ou d'une participation en nature.

La commune de L'Haÿ-les-Roses, dans le cadre d'une convention de subvention signée entre la commune, l'EPT et l'Aménageur viendra apporter son soutien financier à la réalisation des équipements publics pour la réalisation desquels elle est aujourd'hui compétente.

Cette convention viendra apporter à l'opération une subvention de **3 893 388 € TTC** en numéraire versée selon les modalités suivantes, conformément à l'avenant n°1 à la convention tripartite :

- 500 000 euros TTC au second semestre 2019, à verser au plus tard le 31 décembre 2019,
- 1.000.000 euros TTC au second semestre 2020, à verser au plus tard au 31 décembre 2020 ;
- 1.000.000 euros TTC au second semestre 2022, à verser au plus tard le 31 décembre 2022 ;
- Le reliquat de la somme soit 1.393.388 euros TTC, sera versé au second semestre 2023, à verser au plus tard le 31 décembre 2023.

Dans le cadre de la réalisation des études AVP/PRO, le budget travaux a évolué pour prendre en compte des travaux supplémentaires non prévus de revêtement et de dévoiement de réseaux télécom.

Il est précisé que l'opération a été sélectionné au titre de la neuvième cession des « 100 quartiers innovants et écologiques » par délibération régionale du 18 novembre 2020. La subvention régionale d'un montant maximum de 1 565 500 € sera versé en déduction de la part supportée par la commune de L'HAÏ-LES-ROSES.

Cette subvention fera l'objet de la signature d'une convention-cadre.

Et, une subvention sous forme d'apport en nature d'un certain nombre de biens dont la commune est actuellement propriétaire dans le périmètre de l'opération et qui sont actuellement estimés à un montant de 819 090 €.

Recettes totales constatées au 31 décembre 2021, sur le poste subvention : 1 500 k€ TTC

Dont pour les années 2020 et 2021 : 1 000 k€ TTC

6 FINANCEMENT

La trésorerie de la présente opération est gérée dans un pool de trésorerie ouvert à la Caisse des Dépôts et des Consignations par CITALLIOS.

Cette gestion permet d'optimiser les frais financiers imputés aux opérations et les mises en place de financement qui pourraient être adossés à des garanties.

CITALLIOS bénéficie d'une convention financière avec la CDC qui fixe les taux d'intérêts débiteurs et créditeurs.

Au 31/12/2021, la trésorerie est de 741 K€.

A l'issue de chaque exercice ; les taux d'intérêt sont appliqués à la trésorerie journalière de chacune des opérations.

Ainsi, compte tenu de la situation de trésorerie de l'opération, des frais financiers ont été imputé à hauteur de 221,27 € au titre de l'exercice 2020 (réglés en 2021) et aucun au titre de 2021.

7 LES ACTIONS PREVUES EN 2022

7.1 Les études en cours

L'année 2022 permettra la réalisation d'une étude Loi sur L'eau.
Les études préparant les travaux espaces publics seront terminées.

7.2 Acquisitions foncières

CITALLIOS pourra acquérir la parcelle 076 et O12, c'est-à-dire les terrains d'assiette de l'îlot Roseaie, auprès de la Ville de L'HAY-LES-ROSES, une fois la désaffectation du parking et le déclassement prononcés et purgés de tout recours.

CITALLIOS devra également acquérir une partie de la parcelle O11 auprès d'EMERIGE, pour permettre le dévoiement de la rue Watel.

7.3 Mise en état des sols

L'Aménageur finalisera la démolition des biens compris dans le terrain d'assiette du futur programme Roseaie et de la rue Watel.

7.4 Travaux VRD

La consultation d'entreprises de travaux publics (3 lots : VRD, Electricité et Paysage) sera lancée au T1 2022. Les travaux pourront démarrer dès la démolition par EMERIGE de la parcelle O11.

7.5 Commercialisation

Une promesse de vente entre CITALLIOS et EMERIGE ainsi qu'une promesse entre CITALLIOS et Poste IMMOBILIER devront être signée en début d'année. Selon la convention quadripartite CITALLIOS/La Poste/Poste IMMOBILIER/EMERIGE, les actes de cession de l'emprise de la Poste et de la partie de l'îlot Roseaie devront être signés de façon concomitante.

8 BILAN FINANCIER

8.1 Bilan de l'opération

Est présenté en annexe 3 le bilan de l'opération, conformément au Traité de Concession d'Aménagement.

- Les dépenses

Les postes de dépenses du bilan ne sont pas modifiés.

- Les recettes

Les postes de recettes du bilan ne sont pas modifiés.

8.2 Plan de trésorerie prévisionnel global

Est présenté en annexe 4 le plan de trésorerie prévisionnel global de l'opération.

ANNEXE 1 – ÉTAT DES ACQUISITIONS FONCIERES

CITALLIOS n'a réalisé aucune acquisition foncière en 2020 et 2021.

ANNEXE 2 – ÉTAT DES CESSIONS FONCIERES

CITALLIOS n'a réalisé aucune cession foncière en 2020 et 2021.

ANNEXE 3 – BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC
En Kilo Euros	Budget préc.	Budget actualisé		
10-Etudes	-140	-140	-28	-168
20-Acquisitions	-4 065	-4 065	-497	-4 562
30-Mise en État des Sols	-473	-473	-95	-568
40-Travaux VRD	-5 319	-5 319	-1 064	-6 382
50-Aménagement du Parking Public	-100	-100	-20	-120
60-Aménagement de la Salle Polyvalente	-9	-9	-2	-11
70-Honoraires Techniques	-467	-467	-93	-560
A10-Communication Concertation	-180	-180	-36	-216
A10-Frais Divers	-50	-50	-10	-60
A30-Frais Financiers	-20	-20		-19
A40-Rémunération Société	-647	-647	0	-647
A50-TVA			-445	-445
Sous-total dépenses	-11 469	-11 469	-2 289	-13 758
00-Recettes	8 205	8 205	1 641	9 845
120-Subventions	3 264	3 264	649	3 913
Sous-total recettes	11 469	11 469	2 289	13 758

ANNEXE 4 – PLAN DE TRESORERIE

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC	A fin 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
En Kilo Euros	Budget préc.	Budget actualisé									
10-Etudes	-140	-140	-28	-168	-99	-10	-12	-12	-15	-12	-9
20-Acquisitions	-4 065	-4 065	-497	-4 562	-6	-2 128	-510	-1 902	-11	-3	-2
30-Mise en État des Sols	-473	-473	-95	-568	-142	-71		-94	-231		-31
40-Travaux VRD	-5 319	-5 319	-1 064	-6 382	-114	-1 472		-2 640			-2 156
50-Aménagement du Parking Public	-100	-100	-20	-120	-5			-115			
60-Aménagement de la Salle Polyvalente	-9	-9	-2	-11	-11						
70-Honoraires Techniques	-467	-467	-93	-560	-239	-121	-11	-101	-18	-11	-59
A10-Communication Concertation	-180	-180	-36	-216	-104	-12	-21	-21	-21	-21	-14
A10-Frais Divers	-50	-50	-10	-60	-85	-4	6	6	6	6	4
A30-Frais Financiers	-20	-20		-19	-3			-1	-15		0
A40-Rémunération Société	-647	-647	0	-647	-448	-97	-29	-33	-19	-17	-3
A50-TVA			-445	-445	123	-591	48	812	-579	6	-264
Sous-total dépenses	-11 469	-11 469	-2 289	-13 758	-1 131	-4 508	-528	-4 101	-904	-52	-2 534
00-Recettes	8 205	8 205	1 641	9 845	372	5 714			3 760		0
120-Subventions	3 264	3 264	649	3 913	1 500	1 003	1 396	3	3	3	3
Sous-total recettes	11 469	11 469	2 289	13 758	1 872	6 716	1 396	3	3 763	3	3
Résultat					741	2 949	3 818	-280	2 580	2 531	1

Tableau - Bilan et échéancier prévisionnel des démolitions, réhabilitations et livraisons

Concession Coeur de Ville (L'Hay-les-Roses) Etabli au :

04/07/2022

Année CRACL :

2021

Nom d'opération :

PROGRAMMATION	Programmation initiale		Programmation actualisée		< 2019		A fin 2019		2020		2021		2022		2023		2024		> 2024		2025		2026		> 2027							
Nature																																
LOGEMENTS	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb				
Nombre de logements démolis (uniquement ZAC en NPNRU)																																
Nombre de logements réhabilité (uniquement ZAC en NPNRU)																																
Nombre de logements neufs programmés / Année de livraison	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb		
dont logements en accession libre	9 900 m²	150 log.	9 336 m²	130 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	6 448 m²	90 log.	6 448 m²	90 log.					2 888 m²	40 log.		
dont logements locatifs sociaux																																
dont logements locatifs libres AFL																																
dont logements en accession sociale																																
dont logements locatifs intermédiaires (LLI)																																
dont logements en résidence étudiante																																
dont logements en résidence dite "Senior" (résidence Senior, résidence personnes âgées, résidence intergénérationnelle...)																																
dont logements en résidence service																																
Sous-total logements neufs (A)	9 900 m²	150 log.	9 336 m²	130 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	0 m²	0 log.	6 448 m²	90 log.	6 448 m²	90 log.					2 888 m²	40 log.		
EQUIPEMENTS	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb	SDP	En nb
dont équipements publics petite enfance (crèche, maison d'assistante maternelle, RAM ...) (nombre de berceaux)																																
dont équipements privés petite enfance (crèche) - (nombre de berceaux)																																
dont équipements scolaires du 1er degré (construction, extension de groupe scolaire...) (nb de classes)																																
dont équipements enfance (centre de loisirs)																																
dont équipements scolaires du second degré (collège, lycée...)(nombre de classes)																																
dont équipement public du supérieur (site de formation, ...)																																
dont équipements sportifs (gymnase, complexe sportif, mur d'escalade...)																																
dont équipements socio-culturels (centre social et culturel, médiathèque, conservatoire, centre d'art...)	365 m²		0 m²																													
dont équipement publics médico-social (centre municipal de santé, PMI, IME, ITEP, CMPP...)																																
dont équipements médicaux privés (maison de santé)																																
dont équipements polyvalents (salle polyvalente, salle de convivialité, maison de quartier/ associations ...)																																
dont équipements commerciaux et de service (halle de marché...)																																
Sous-total équipements (B)	365 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²			
ACTIVITES ECONOMIQUES	SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP		SDP			
dont surface de bureaux			840 m²																		840 m²		840 m²									
dont surface de locaux (industrie, ateliers artisanaux)																																
dont surface d'entrepôts (platef. logistique ou autre)																																
dont surface de tiers-lieux																																
dont surface d'hôtellerie																																
dont surface de commerce (centres com., RDC actifs)	2 350 m²		1 680 m²																		796 m²		796 m²				884 m²					
Sous-total activités (C)	2 350 m²		2 520 m²																		1 636 m²		1 636 m²									
TOTAL (A+B+C)	12 615 m²		11 856 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		0 m²		8 084 m²		8 084 m²	90 log.	0 m²	0 log.	2 888 m²					