

Département des Hauts-de-Seine
VILLE DE FONTENAY-AUX-ROSES

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE ORDINAIRE DU 30 SEPTEMBRE 2021

NOMBRE DE MEMBRES

Composant le Conseil : 35

En exercice : 35

Présents : 32

Représentés : 3

Prend Acte

OBJET : Présentation du rapport d'activité de la SPL Vallée Sud Aménagement pour l'exercice 2020

L'An deux mille vingt et un, le trente septembre à dix-neuf heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la commune de Fontenay-aux-Roses légalement convoqué le vingt-quatre septembre, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. L. VASTEL, Maire.

Etaient présents : VASTEL Laurent, REIGADA Gabriela, LAFON Dominique, GALANTE-GUILLEMINOT Muriel, RENAUX Michel, DELERIN Jean-Luc, BEKIARI Despina, CHAMBON Emmanuel, ANTONUCCI Claudine, CONSTANT Pierre-Henri, GAGNARD Françoise, LE ROUZES Estéban, LHOSTE Roger, ROUSSEL Philippe, MERCADIER Anne-Marie, BOUCLIER Arnaud, RADOARISOA Véronique, LECUYER Sophie, HOUCINI Mohamed, PORTALIER-JEUSSE Constance, GABRIEL Jacky, BERTHIER Etienne, COLLET Cécile, KEFIFA Zahira, SOMMIER Jean-Yves, KATHOLA Pierre, MERGY Gilles, GOUJA Sonia, BROBECKER Astrid, MESSIER Maxime, POGGI Léa-Iris, LE FUR Pauline, Conseillers municipaux,

lesquels forment la majorité des Membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Absents représentés :

BULLET Anne

pouvoir à

LAFON Dominique

PORCHERON Jean-Claude

pouvoir à

CONSTANT Pierre-Henri

SAUCY Nathalie

pouvoir à

GAGNARD Françoise

Le Président ayant ouvert la séance, il est procédé, conformément à l'article L 2121-15 du Code précité, à l'élection d'un Secrétaire : M E. LE ROUZES est désigné pour remplir ces fonctions.

Le Conseil,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L.1524-3,

Vu les lois n°2006-872 du 13 juillet 2006 et n°2010-559 du 28 mai 2010 qui ont créé les sociétés publiques locales d'aménagement,

Vu la délibération n°DEL151116_6 du 16 novembre 2015 par laquelle sont approuvés la création de la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) entre les villes de Clamart et de Fontenay-aux-Roses, les statuts de ladite SPLA et désignés les représentants de la Ville au sein du Conseil d'Administration,

Vu la délibération n°DEL201126_7 du 26 novembre 2020 approuvant les nouveaux statuts de la société, notamment sa transformation en SPL et le changement de sa dénomination sociale en Vallée Sud Aménagement,

Vu les statuts de la SPL Vallée Sud Aménagement et notamment l'article 28,

Vu le rapport des mandataires portant sur l'activité de la SPL pour l'exercice 2020,

Considérant qu'en application de l'article L.1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales et de l'article 28 des statuts de VALLE SUD AMENAGEMENT, les représentants des collectivités territoriales actionnaires présentent, au minimum une fois par an, aux collectivités dont ils sont les mandataires un rapport écrit sur la situation de la société et notamment sur les modifications des statuts qui ont pu être apportées,

Vu l'avis de la Commission,

Sur la proposition du Maire,

Après en avoir délibéré,

PREND ACTE

Article 1 : que le rapport portant sur l'activité de la SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT pour l'exercice 2020 a bien été présenté en séance du conseil du 30 septembre 2021.

Article 2 : ampliation de la présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine,
- Madame la Présidente Directrice Générale de la SPL Vallée Sud Aménagement.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits,
Et ont signé les membres présents

POUR EXTRAIT CONFORME
Le Maire



Laurent VASTEL

Certifié exécutoire
Compte tenu de la réception
En préfecture le 12/10/21
Publication/Affichage du 13/10/21 au 13/12/21
Pour le Maire par délégation
Le Directeur Général des Services
Nicolas-Yves HENRY

RAPPORT DES MANDATAIRES

Exercice 2020

Version du 25 aout 2021



PREAMBULE

L'élu, en tant que mandataire social de la société SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT (anciennement SPLA PANORAMA), doit rendre compte de la manière dont il exécute son mandat. Les représentants des collectivités doivent rédiger chaque année un rapport écrit soumis aux instances délibérantes de leurs collectivités.

Les assemblées délibérantes doivent alors se prononcer sur ce rapport et un vote est par conséquent nécessaire. Le cas échéant, le rapport écrit doit préciser les modifications statutaires qui auront pu être votées au cours de l'année écoulée.

Ainsi, en application de l'article 28 des statuts de la société et de l'article L1524-5 du Code général des collectivités territoriales, le présent rapport a été établi par les élus représentants les collectivités au sein du Conseil d'administration de la société.



SOMMAIRE

A - VIE DE LA SOCIETE	5
I – ACTIONNARIAT	5
I.1 - LE CAPITAL SOCIAL	5
I.2 - MODIFICATION DE L’ACTIONNARIAT AU COURS DE L’EXERCICE	5
I.3 - REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL	5
I.4 - ACTIONNARIAT SALARIE	5
I.5 - REUNION(S) DES ACTIONNAIRES	6
II - CONSEIL D’ADMINISTRATION	6
II.1 - COMPOSITION	6
II.2 – MOUVEMENTS DES REPRESENTANTS PERMANENTS	7
II.3 - REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX	7
II.4 - JETONS DE PRESENCE.....	8
II.5 - SEANCES	8
II.6 - REUNION(S) DE LA COMMISSION D’APPEL D’OFFRES	8
II.7 - REUNION(S) DU COMITE TECHNIQUE	10
III - COMMISSAIRE AUX COMPTES.....	11
B - MOYENS HUMAINS	12
I – EFFECTIF.....	12
II – MOUVEMENTS	12
II.1 - MANDATAIRES SOCIAUX.....	12
II.2 - SALARIE(S)	12
III - ACCORD(S) D’ENTREPRISE ET AUTRE(S) DISPOSITION(S).....	13
IV - FORMATION PROFESSIONNELLE	13
V – PERSPECTIVES.....	14
V.1 - PROCESSUS DE RECRUTEMENT	14
V.2 - ACCORD D’ENTREPRISE ET AUTRE(S) DISPOSITION(S)	14
C - LES COMPTES	15
I - COMPTE DE RESULTAT	15
I.1 – PRODUITS D’EXPLOITATIONS	15
I.2 - CHARGES D’EXPLOITATION.....	16
II - BILAN	17
II.1 - ACTIF	17
II.2 - PASSIF	20
II.3 - SITUATION FISCALE	22
II.4 - ENGAGEMENT HORS BILAN	22
II.5 - EVENEMENT(S) POSTERIEUR(S) A LA CLOTURE DE L’EXERCICE	22
III – DELAI DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS	23



IV – RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	25
V – AUTRES INFORMATIONS	25
D - ACTIVITE	26
I – INDICATEURS	26
I.1 - CONTRATS SIGNES.....	26
I.2 - INVESTISSEMENTS REALISES	26
I.3 - REMUNERATION TIREE DES PROJETS	27
I.4 - ACTIVITE D'AMENAGEUR	27
II – CONTENTIEUX MARCHES.....	29
II.1 - NOUVEAUX CONTENTIEUX DURANT L'ANNEE ECOULEE	29
II.2 - AVANCEMENT DES CONTENTIEUX.....	29
II.3 - CONTENTIEUX CLOTURES	29
E - CONTROLES INTERVENUS DURANT L'ANNEE ECOULEE	30
H – ANNEXE : AVANCEMENT DES PROJETS	31
I. LA ZAC DU PANORAMA A CLAMART	31
II. PROJET D'AMENAGEMENT DU CENTRE COMMERCIAL DESPREZ A CLAMART	39
III. SECTEUR DE LA GARE A CLAMART	43
IV. ZAC JEAN ZAY A ANTONY	47
V. MANDAT D'ETUDES PREALABLES A LA DEFINITION D'UN PROJET URBAIN DU SITE COMPRENANT LES EMPRISES DE LA RATP (CENTRE DE BUS), DU BATIMENT FAHRENHEIT ET DES BATIMENTS SITUES AU SUD APPARTENANT DE L'IRSN A FONTENAY AUX ROSES	51
VI. LE PROJET LE NOTRE A CLAMART	53
VII. MANDAT D'ETUDES PREALABLES A LA DEFINITION DU PROJET URBAIN ET D'EVALUATION DES MODALITES TECHNIQUES, JURIDIQUES ET FINANCIERES EN VUE D'UNE PHASE OPERATIONNELLE DU SITE COMPRENANT LES EMPRISES DE L'ILET LOMBART/POTIERS A FONTENAY-AUX-ROSES	57
VIII. LE PROJET D'AMENAGEMENT DU MAIL BOUCICAUT A FONTENAY AUX ROSES.....	58
IX. MANDAT D'ETUDES PREALABLES A LA DEFINITION DU PROJET URBAIN ET D'EVALUATION DES MODALITES TECHNIQUES, JURIDIQUES ET FINANCIERES EN VUE D'UNE PHASE OPERATIONNELLE DU SITE COMPRENANT LES EMPRISES DE 1001 VIES – RESIDENCE SAINT PRIX ET SES ABORDS A FONTENAY-AUX-ROSES	61



A - VIE DE LA SOCIETE

La société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 821 443 215 depuis le 30 juin 2016.

Depuis le 12 juin 2019, le siège social de la société est localisé au 28 rue de la Redoute 92260 Fontenay-aux-Roses.

I – ACTIONNARIAT

I.1 - Le capital social

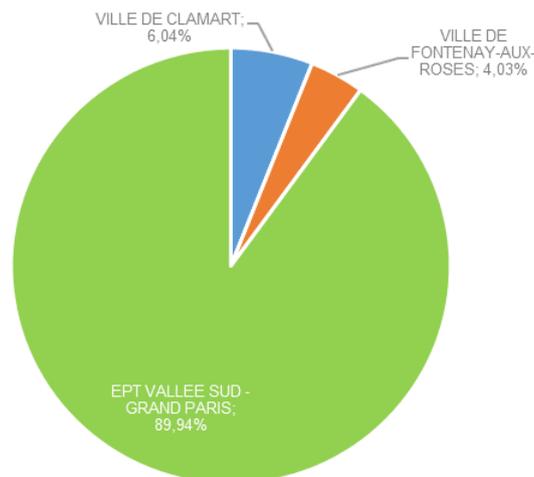
Au 31 décembre 2020, le capital social de la société est de 795 000 €, réparti en 795 actions d'une valeur nominale de 1 000€.

I.2 - Modification de l'actionnariat au cours de l'exercice

Aucune modification.

I.3 - Répartition du capital social

Actionnaires	Capital	Valeur Nominale	Nbr Actions
VILLE DE CLAMART	48 000 €	1 000 €	48
VILLE DE FONTENAY-AUX-ROSES	32 000 €	1 000 €	32
EPT VALLEE SUD - GRAND PARIS	715 000 €	1 000 €	715
Total	795 000 €		795



I.4 - Actionnariat salarié

Le capital social d'une société publique locale étant détenu uniquement par des collectivités, il est ainsi précisé que l'ouverture du capital de la société ne peut être proposée à ses salariés.



I.5 - Réunion(s) des actionnaires

Les actionnaires ont été réunis deux fois durant cet exercice.

- Assemblée générale ordinaire du 15 Juin 2020, sous la présidence de Madame Christine QUILLERY, Présidente Directrice générale, et dont l'ordre du jour était le suivant :
 1. Exercice 2019 : approbation des comptes et des différents rapports
 2. Proposition d'affectation du résultat
 3. Convention de l'article L225-38 du code du commerce
 4. Fixation de l'enveloppe des jetons de présence
 5. Pouvoir en vue des formalités
- Assemblée générale extraordinaire du 18 décembre 2020, sous la présidence de Madame Christine QUILLERY, Présidente Directrice générale, et dont l'ordre du jour était le suivant :
 1. Transformation de la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) en Société Publique Locale (SPL)
 2. Changement de dénomination sociale et de nom commercial
 3. Modification des statuts
 4. Pouvoir en vue des formalités

II - CONSEIL D'ADMINISTRATION

II.1 - Composition

Du 1^{er} janvier 2020 au 6 octobre 2020 :

Actionnaires	Représentant permanent au Conseil d'administration
Ville de Clamart	Madame Marie-Laure COUPEAU
Ville de Fontenay-aux-Roses	Monsieur Laurent VASTEL
Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris	Monsieur Yves COSCAS Monsieur Philippe PEMEZEC Madame Christine QUILLERY (Présidente Directeur général) Monsieur Philippe RIBATTO Monsieur Jean-Yves SENANT Monsieur Yves SERIE



Du 6 octobre 2020 au 31 décembre 2020 :

Actionnaires	Représentant permanent au Conseil d'administration
Ville de Clamart	Monsieur Yves SERIE
Ville de Fontenay-aux-Roses	Monsieur Laurent VASTEL
Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris	Monsieur Yves COSCAS Madame Colette HUARD Madame Christine QUILLERY (Présidente Directeur général) Madame Gabriela REIGADA Monsieur Carl SEGAUD Monsieur Jean-Yves SENANT

II.2 – Mouvements des représentants permanents

Fin de mandats :

- Monsieur Yves COSCAS
- Madame Marie-Laure COUPEAU
- Monsieur Philippe PEMEZEC
- Madame Christine QUILLERY
- Monsieur Philippe RIBATTO
- Monsieur Jean-Yves SENANT
- Monsieur Yves SERIE
- Monsieur Laurent VASTEL

Nominations :

- Monsieur Yves COSCAS
- Madame Colette HUARD
- Madame Christine QUILLERY
- Madame Gabriela REIGADA
- Monsieur Carl SEGAUD
- Monsieur Jean-Yves SENANT
- Monsieur Yves SERIE
- Monsieur Laurent VASTEL

II.3 - Rémunération des mandataires sociaux

Conformément aux articles 20 et 21 des statuts de la société, le Conseil d'administration a fixé la rémunération de Madame Christine QUILLERY, en qualité de Présidente Directeur général, à un montant de 1 200,00€ bruts mensuels.

Dans le cadre de son mandat, la Présidente peut être amenée à engager personnellement des frais de représentation, dont le remboursement au réel et sur présentation des justificatifs ne peut excéder 2 000 € par an.

Madame Christine QUILLERY a engagé aucun frais sur l'année 2020.



II.4 - Jetons de présence

Conformément à l'article 21 des statuts de la société, l'Assemblée générale peut allouer aux administrateurs des jetons de présence en rémunération de leur activité pour un montant annuel qu'elle détermine.

Cette indemnité a été fixée à 8 000,00 euros pour l'année 2020 et le Conseil d'administration a proposé les modalités de répartition suivante :

« Indemnisation des administrateurs pour leur présence lors des réunions du Conseil d'administration de la société sous forme de jetons de présence d'une valeur maximale de 100€ (cent euros) par réunion dans la limite de 10 réunions par an. »

II.5 - Séances

Le Conseil d'administration de la société s'est réuni le :

- 31 janvier 2020, le Conseil d'administration a approuvé la création du groupement d'employeurs « Vallée Sud », ses modalités de gouvernance, le budget et le projet de convention de mise à disposition des salariés ; a autorisé la signature de l'avenant n°1 de la Zac Jean Zay à Antony et le mandat d'études préalables à la définition du projet urbain de l'îlot LOMBART/POTIERS à Fontenay-aux-Roses ; a autorisé l'acquisition en VEFA du parking public auprès de la SAS CLAMART SECTEUR GARE.
- 3 mars 2020, le Conseil d'administration a examiné les comptes de l'exercice 2019, approuvé la proposition de texte des résolutions et convoqué une assemblée générale, approuvé le budget actualisé 2020, autorisé la vente du foncier de la phase 2 de la Zac du Panorama à Clamart.
- 6 octobre 2020, le Conseil d'administration a pris acte de la désignation des représentants permanents des actionnaires, élu le Président du Conseil d'administration, choisi le mode d'exercice de la Direction générale, défini les pouvoirs et la rémunération du Directeur général, actualisé le règlement interne des achats et désigné les membres de la commission d'appel d'offres, désigné les membres du Comité technique.
- 27 octobre 2020, le Conseil d'administration a défini les modalités de répartition des jetons de présence, approuvé le mandat d'études préalables à la définition du projet urbain 1001 vies – Résidence Saint Prix et ses abords à Fontenay-aux-Roses, a autorisé la cession des droits à construire de la tranche 1 de la phase 2, des cellules commerciales et du parking public de la Zac du Panorama à Clamart.
- 23 novembre 2020, le Conseil d'administration a approuvé l'atterrissage du budget 2020 et les perspectives à horizon 2022, autorisé la signature du traité de concession d'aménagement du mail Boucicaut à Fontenay-aux-Roses, validé le projet de transformation de la SPLA en SPL et les changements de dénomination sociale et de nom commercial.

Le taux de participation des représentants des actionnaires à l'ensemble des séances est de 90%.

II.6 - Réunion(s) de la Commission d'appel d'offres

La Commission d'appel d'offres statue uniquement sur les marchés passés dans le cadre des activités et du fonctionnement de la société, d'un montant supérieur à 1 000 000 € pour les marchés de travaux et à 214 000€ pour les marchés de fournitures et de services (seul réglementaire).



Du 1^{er} janvier 2020 au 6 octobre 2020 :

Les membres de la commission désignés par le Conseil d'administration du 3 mai 2018 sont :

- Président de la Commission : Monsieur Jean-Yves SENANT
- Administrateur 1 : Monsieur Laurent VASTEL
- Administrateur 2 : Madame Marie-Laure COUPEAU

- Suppléant du Président de la Commission : Monsieur Yves COSCAS
- Suppléant de l'administrateur 1 : Monsieur Philippe RIBATTO
- Suppléant de l'administrateur 2 : Monsieur Yves SERIE

La commission d'appel d'offres s'est réunie le :

- 31 janvier 2020 :
 - Projet de la Gare à Clamart, marché de maîtrise d'œuvre des espaces publics, attributaire le groupement PROGEXIAL / LAND'ACT pour un montant global et forfaitaire de 350 160.2 € hors taxes.
 - Projet Le Nôtre à Clamart, marché de maîtrise d'œuvre des espaces publics, sélection des candidatures : groupement SOREC / ARTEMISE ; groupement BATT / PAUL GREEN / STUDIO KRISTO NOUSIAINEN ; groupement PROGEXIAL / LAND'ACT / SFICA.

- 9 mars 2020 :
 - Zac du Panorama à Clamart, marché de travaux d'exploitation et maintenance des espaces publics spécifiques, attributaire du lot 1 : société TERIDEAL SEGEX pour un montant global et forfaitaire de 138 665,10 €, attributaire du lot 2 : société TERIDEAL SEGEX pour un montant global et forfaitaire de 197 287,05 € et attributaire du lot 3 : société BOUYGUES ENERGIE SERVICE pour un montant global et forfaitaire de 36 811,90€.
 - Projet Le Nôtre à Clamart, marché de maîtrise d'œuvre des espaces publics, attributaire le groupement SOREC/ARTEMISE pour un montant global et forfaitaire provisoire de 500 000,00 € hors taxes.

Du 6 octobre 2020 au 31 décembre 2020 :

Les membres de la commission désignés par le Conseil d'administration du 6 octobre 2020 sont :

- Président de la Commission : Jean-Yves SENANT
- Administrateur 1 : Laurent VASTEL
- Administrateur 2 : Yves SERIE

- Suppléant du Président de la Commission : Yves COSCAS
- Suppléant de l'administrateur 1 : Gabriela REIGADA
- Suppléant de l'administrateur 2 : Colette HUARD

La commission d'appel d'offres s'est réunie le :

- 5 novembre 2020 :
 - Zac du Panorama à Clamart, avenant n°2 du lot 01 du marché de travaux des espaces, portant le montant du marché à 8 899 207,30 euros HT, soit une augmentation de 14,27% du marché de base.
 - Zac du Panorama à Clamart, avenant n°3 du lot 04 du marché de travaux des espaces, portant le montant du marché à 1 794 080,34 euros HT, soit une augmentation de 8,34% du marché de base.



- Zac du Panorama à Clamart, avenant n°1 du marché d'ordonnancement pilotage et coordination générale, portant le montant du marché à 330 377,50 euros HT, soit une augmentation de 9,38% du marché de base.
- Zac du Panorama à Clamart, marché de travaux des espaces publics de la phase 2.1. Attributaire du lot 1 - VRD, entreprise Watelet pour un montant forfaitaire de 1 650 627,10 euros HT. Attributaire du lot 2 – BT ECLAIRAGE VIDEOPROTECTION, entreprise Bouygues Energie vidéoprotection pour un montant forfaitaire de 193 613,00 euros HT. Attributaire du lot 3 – PAYSAGE ET ESPACES VERTS, entreprise QUESNOT PAYSAGE pour un montant forfaitaire de 249 416,00 euros HT. Attributaire du lot 4 – EAU POTABLE, entreprise SAS GEO TP pour un montant forfaitaire de 149 125,00 euros HT.

II.7 - Réunion(s) du Comité technique

Dans le cadre du contrôle analogue, il a été créé un Comité technique composé d'un représentant élu de chacune des collectivités territoriales et de l'établissement public territorial actionnaires, et du Directeur général de la société.

Le Comité technique a pour objet de préparer les réunions du Conseil d'administration de la société, de formuler des avis auprès de celui-ci. Il est présidé par la collectivité actionnaire majoritaire. L'article 5 du règlement intérieur, fixant les modalités du contrôle analogue, expose le fonctionnement du Comité technique.

En fonction des dossiers qui sont examinés, les directeurs de pôles opérationnels et fonctionnels des collectivités concernées, ou leur représentant, ainsi que les Directeurs généraux des services des deux collectivités et celui de l'établissement public territorial actionnaires peuvent participer au Comité technique.

Du 1^{er} janvier 2020 au 6 octobre 2020 :

Les membres du Comité technique sont :

- Monsieur Laurent VASTEL, représentant de la Commune de Fontenay-aux-Roses,
- Madame Marie-Laure COUPEAU, représentant de la Commune de Clamart,
- Monsieur Yves COSCAS, représentant de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris.

Le Comité technique de la société s'est réuni le :

- 22 janvier 2020 pour étudier le projet d'avenant n°1 du mandat d'aménagement de la Zac Jean Zay à Antony, et le projet de mandat d'études urbaines îlot Lombart-Potier à Fontenay-aux-Roses.

Le comité a émis un avis favorable pour ces deux projets.

Du 6 octobre 2020 au 31 décembre 2020 :

Les membres du Comité technique sont :

- Monsieur Laurent VASTEL, représentant de la Commune de Fontenay-aux-Roses,
- Madame Yves SERIE, représentant de la Commune de Clamart,
- Monsieur Yves COSCAS, représentant de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris.

Le Comité technique de la société s'est réuni le :

- 16 octobre 2020 pour étudier le projet de mandat d'études préalables à la définition du projet urbain et d'évaluation des modalités techniques, juridiques et financières en vue d'une phase opérationnelle du site comprenant les emprises de 1001 vies – Résidence Saint Prix et ses abords à Fontenay-aux-Roses.

Le comité a émis un avis favorable pour ce projet.



- 16 novembre 2020 pour étudier le projet de traité de concession – Aménagement du Mail Boucicaut à Fontenay-aux-Roses.

Le comité a émis un avis favorable pour ce projet.

- 18 décembre 2020 pour étudier le projet de traité de concession – Aménagement de la ZAC du quartier des Paradis à Fontenay-aux-Roses, le projet de Traité de concession – Aménagement du secteur sud de la route du Pavé Blanc à Clamart, le projet de Traité de concession – Aménagement de la place Aimé Césaire à Clamart, le projet d’avenant n°2 du mandat de la Zac Jean ZAY à Antony.

Le comité a émis un avis favorable pour ces projets.

III - COMMISSAIRE AUX COMPTES

Après appel d’offres, les actionnaires, lors de l’Assemblée constitutive du 11 février 2016, ont attribué le mandat de Commissaire aux comptes au cabinet FCN, représenté par Monsieur Hervoan LE FAOU, et désigné le cabinet FCF, représenté par Monsieur Serge FLOCH, comme suppléant.

Le mandat des Commissaires aux comptes, d’une durée de 6 ans, expirera à l’issue de l’Assemblée générale au cours de laquelle les comptes de l’exercice 2021 seront approuvés, soit au plus tard en juin 2022.



B - MOYENS HUMAINS

I – EFFECTIF

En février 2020, la société a adhéré au GE VALLEE SUD afin de disposer des moyens humains et les contrats de travail des salariés de la société ont été transférés au sein du GE VALLEE SUD durant l'année 2020.

Au 31/12/2020, l'effectif de la société était de 0 salarié et le nombre d'effectif temps plein mis à disposition par le GE de 11,4.

II – MOUVEMENTS

II.1 - Mandataires sociaux

Démission (s) :

Madame Christine QUILLERY.

Election(s) :

Madame Christine QUILLERY.

II.2 - Salarié(s)

Embauche(s) :

Annie BONK en qualité de Juriste en contrat à durée indéterminée, à compter du 6 janvier 2020.

Yohan NEE en qualité de chargé d'opérations en contrat à durée déterminée, à compter du 6 janvier 2020.

Paul BERTRAND en qualité de chargé d'opérations en contrat à durée indéterminée, à compter du 10 février 2020.

Départ(s) :

Yohan NEE, fin de contrat à durée déterminée le 31 janvier 2020.

Transferts au sein du GE VALLEE SUD le 1^{er} avril 2020 :

- Anais AUFRAY,
- Annie BONK,
- Teddy BUI HUU HIEN,
- Nathalie DECOUDU,
- Jeanne LEPETIT
- Nelly PINAUD,
- Cécile YAMACI.

Transferts au sein du GE VALLEE SUD le 1^{er} septembre 2020 :

- Paul BERTRAND,
- Aurore LAIGNEL,
- Cyril MANDEL,
- Amélie PEYROU,
- Caroline RONGIERAS.

Camille GUIGNAN, fin du détachement de fonctionnaire le 2 octobre 2020.



III - ACCORD(S) D'ENTREPRISE ET AUTRE(S) DISPOSITION(S)

29 juin 2018, note unilatérale de l'employeur portant sur l'aménagement du temps de travail, qui fixe la durée collective du travail à 38 heures par semaine, correspondant à un horaire mensuel de 164,66 heures, incluant la réalisation de 3 heures supplémentaires par semaine. En contrepartie, 1,9 heure est réglée en heures supplémentaires aux salariés tous les mois (22,80 heures par année civile) et les salariés disposent de 18 jours de repos compensateurs par année civile.

1^{er} juillet 2018, charte « télétravail » afin d'adapter l'organisation de la société aux évolutions technologiques, aux contraintes matérielles et de mobilité professionnelle. Ce mode de travail reste exceptionnel et nécessite une validation de la direction de la société.

1^{er} janvier 2019, accord d'entreprise relatif à la mise en place d'un compte épargne.

13 novembre 2019, mise en place d'un dispositif d'épargne salariale auprès d'Amundi (PEI et PERCOI).

Dans le cadre de la crise sanitaire et à la suite de la décision du gouvernement de confiner la population, la Direction générale de la société a déclenché le plan de continuité d'activité et tous les salariés ont poursuivi leurs missions en télétravail dès le 16 mars 2020.

En avril 2020, un groupe de travail, composé de plusieurs salariés (responsable d'opérations, chargé d'opérations, assistante, directeur administratif et financier, directrice), a été constitué dans la perspective de définir des règles sanitaires pour préparer le déconfinement des équipes. Un guide des mesures sanitaires a ainsi été élaboré, puis partagé avec l'ensemble de l'équipe. Ce document a aussi été transmis à la médecine du travail. Il a fait l'objet d'évolution en fonction des différentes décisions prises par le gouvernement.

Les salariés ont eu la possibilité de reporter les congés pris lors du premier confinement à une date ultérieure. Ils ont également renoncé durant cette même période à l'acquisition de repos compensateur et travaillé le 1^{er} juin 2020, alors que ce jour devait être un jour fermé pour la société, et offrir ce repos compensateur à l'entreprise. La Direction de la société a demandé à chaque salarié de prendre les journées du 24 avril, 30 avril et 7 mai en congés payés ou repos compensateur.

La société n'a pas eu recours au chômage partiel et n'a pas demandé le décalage des paiements des cotisations sociales.

Durant le second confinement de novembre 2020, le télétravail a été à nouveau privilégié.

IV - FORMATION PROFESSIONNELLE

- Le 27 février 2020, « Chorus Pro », 4 salariés concernés,
- Le 20 et 23 avril 2020, « Promotion immobilière », 9 salariés concernés,
- Du 24 au 26 juin 2020, « Go7 / Progisem : processus de validation dématérialisé des factures », 14 salariés concernés
- Le 25 septembre 2020 : « Go7 / Progisem : initiation », 7 salariés concernées.

Le coût dévolu à ces formations est de 7 000 € HT. Une partie des coûts pédagogiques des formations a été prise en charge par le FAFIEC (2 000€ HT) et la société a réglé le solde soit 5 000€ HT.

La situation sanitaire a impacté la réalisation du plan de formation. En effet, il a été décidé le report des formations individuelles.



V – PERSPECTIVES

V.1 - Processus de recrutement

Plusieurs fonctions ont été identifiées (responsables d'opérations, chargés d'opérations, juriste, communication, RSE et qualité, contrôleur de gestion, assistant financier, assistant de gestion) pour répondre aux futurs besoins de la société dans l'exercice de ses activités.

En conséquence, un renforcement du recours aux moyens humains mis à disposition par le GE VALLEE SUD sera engagé dès le début de l'exercice 2021.

V.2 - Accord d'entreprise et autre(s) disposition(s)

Une réflexion au sujet de l'évolution de la charte télétravail sera lancée dès que la crise sanitaire sera achevée.



C - LES COMPTES

I - COMPTE DE RESULTAT

Le résultat 2020 de la société est un bénéfice de 312 839€. Cet exercice, qui est le cinquième, confirme la poursuite des projets lancés par la société, principalement dans le cadre de 5 concessions d'aménagement. La société conduit également quatre mandats et une prestation de services. Le résultat par activité est présenté dans le document ci-dessous.

	Consolidation		Fonctionnement		Aménagement		Mandat	
	Exercice 2020	Exercice précédent	Exercice 2020	Exercice précédent	Exercice 2020	Exercice précédent	Exercice 2020	Exercice précédent
Vente de marchandises	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Production vendue biens et produits	33 444 197 €	24 184 308 €	0 €	0 €	33 444 197 €	24 184 308 €	0 €	0 €
Production vendue services	48 782 €	125 151 €	48 782 €	125 151 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Montant du chiffre d'affaires	33 492 979 €	24 309 459 €	48 782 €	125 151 €	33 444 197 €	24 184 308 €	0 €	0 €
Production stockée biens et produits	0 €	1 386 700 €	0 €	0 €	0 €	1 386 700 €	0 €	0 €
Production stockée services	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Production immobilisée	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Subventions d'exploitation	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Reprise sur provision et amortissement. - transfert de charges	3 182 498 €	5 751 417 €	1 871 085 €	1 473 200 €	1 311 413 €	4 278 217 €	0 €	0 €
Autres produits	10 €	45 €	10 €	45 €	0 €	0 €	0 €	0 €
PRODUITS D'EXPLOITATION	36 675 487 €	31 447 622 €	1 919 877 €	1 598 397 €	34 755 610 €	29 849 225 €	0 €	0 €
Achats de marchandises	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Variation de stocks de marchandises	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Achats de matières premières et approvisionnements	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Variation de stocks (matières premières et approvisionnements)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Autres achats et charges externes	35 763 481 €	25 909 061 €	1 007 872 €	328 615 €	34 755 610 €	25 580 446 €	0 €	0 €
Impôts, taxes et versements assimilés	27 992 €	36 014 €	27 992 €	36 014 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Salaires et traitements	285 176 €	601 965 €	285 176 €	601 965 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Charges sociales	141 932 €	232 875 €	141 932 €	232 875 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Dotations aux amortissements et provisions	20 347 €	4 285 949 €	20 347 €	17 170 €	0 €	4 268 779 €	0 €	0 €
Autres charges	16 204 €	12 739 €	16 204 €	12 739 €	0 €	0 €	0 €	0 €
CHARGES D'EXPLOITATION	36 255 132 €	31 078 602 €	1 499 523 €	1 229 377 €	34 755 610 €	29 849 225 €	0 €	0 €
Produits financiers	8 525 €	1 151 €	8 525 €	1 151 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Produits exceptionnels	5 748 €	0 €	5 748 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Charges financiers	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Charges exceptionnelles	0 €	24 €	0 €	24 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Impôts sur les bénéfices	121 789 €	103 744 €	121 789 €	103 744 €	0 €	0 €	0 €	0 €
BENEFICE OU PERTE	312 839 €	266 402 €	312 839 €	266 402 €	0 €	0 €	0 €	0 €

I.1 – Produits d'exploitations

Fonctionnement :

La poursuite des projets confiés à la société a permis de dégager des recettes en 2020. Les produits tirés des projets se décomposent de la façon suivante :

<i>Loyers locaux administratifs</i>	14 592
<i>Rémunérations sur mandats</i>	31 297
<i>Autres produits*</i>	2 893
Chiffre d'affaires	48 782
Rémunération sur concessions **	1 869 000
Transfert de charges ***	2 085
Produits gestion courante	10
Total des produits	1 919 877

* Les autres produits sont liés à des refacturations de services ou de fournitures auprès de Vallée Sud Développement.

** La rémunération tirée des opérations d'aménagement est comptabilisée en transfert de charges.

*** Remboursement de l'OPCA au titre des frais pédagogiques dans le cadre de formation professionnelle et de la sécurité sociale dans le cadre d'IJSS.



Aménagement :

La production vendue correspond aux cessions du foncier réalisées auprès des partenaires et la production stockée correspond à la valorisation du stock en cours de la société dans le cadre de ses projets d'aménagement.

1.2 - Charges d'exploitation

⇒ **Autres achats et charges externes**

Fonctionnement :

Ce poste regroupe plusieurs natures de dépenses comme :

- les différentes locations :
 - o immobilières (bureaux, parkings) pour 118k€,
 - o véhicule pour 3k€,
 - o copieur multifonction pour 3k€,
- le nettoyage, la maintenance, entretien et réparation des locaux pour 23k€,
- les assurances (responsabilité civile, locaux, véhicule) pour 7k€,
- la documentation pour 5k€,
- les honoraires des prestataires comme le commissaire aux comptes (9k€), l'expert-comptable (34k€), les avocats (26k€), la société de conseil en communication (22k€),
- les frais de publicité pour 0,3k€,
- la participation à des événements professionnels pour -2k€,
- les frais de déplacements et d'hébergements pour 0,5k€,
- les frais de réception de la société pour 7k€,
- les frais postaux pour 1k€ et la téléphonie (fixe, mobile et internet) pour 13k€,
- les frais bancaires pour 1k€,
- la cotisation à la fédération les EPL pour 5k€ et au CNAS pour 2K€,
- les refacturations du personnel du GE Vallée Sud pour 720k€.

Aménagement :

La production stockée correspond à la valorisation du stock en cours de la société dans le cadre de ses projets d'aménagement.

⇒ **Impôts et taxes**

Fonctionnement :

La société est redevable de la taxe sur la formation professionnelle (2k€) dont l'assiette de calcul est basée sur la masse salariale et de la taxe d'apprentissage (2k€).

La société s'acquitte également de la taxe sur les véhicules de société (0,4k€).

La société est redevable de la taxe foncière (18k€) et sur les bureaux (5k€), la CFE et la CVAE (0,5k€).

⇒ **Frais de personnel**

Ce poste correspond aux salaires et charges sociales versés par la société à son effectif.

Les salariés ont été transférés au sein du GE VALLEE SUD en avril et septembre 2020.

La société ne recrute plus de salarié et a recours aux services du GE VALLEE SUD.

⇒ **Dotations aux amortissements et provisions**



Il s'agit de la fraction des immobilisations imputable à l'exercice et déterminée en fonction de la date d'acquisition, mais également de la durée d'amortissement.

Les modalités comptables appliquées sont décrites dans le paragraphe « II.1 Actif » du présent rapport de gestion.

⇒ **Autres charges**

Ce montant correspond aux jetons de présence des administrateurs de la société pour 3k€ et des différentes licences informatiques de la société pour 13k€ (applications métiers...).

II - BILAN

Le total du bilan s'élève à 52 303 782€ et sa présentation a été faite conformément aux normes comptables en vigueur. Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence et conformément aux règles d'établissement des comptes annuels, notamment :

- coût historique,
- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

II.1 - Actif

	Consolidation		Fonctionnement		Aménagement		Mandat	
	Exercice 2020	Exercice précédent	Exercice 2020	Exercice précédent	Exercice 2020	Exercice précédent	Exercice 2020	Exercice précédent
Fonds commercial	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Autres immobilisations incorporelles	8 988 €	13 688 €	8 988 €	13 688 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Immobilisations corporelles	56 493 €	39 722 €	56 493 €	39 722 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Immobilisations financières	11 676 €	11 518 €	11 676 €	11 518 €	0 €	0 €	0 €	0 €
ACTIF IMMOBILISE	77 156 €	64 927 €	77 156 €	64 927 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Stocks de matières premières et approvisionnement	29 565 362 €	8 391 705 €	0 €	0 €	29 565 362 €	8 391 705 €	0 €	0 €
Stocks de marchandises	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Avances et acomptes versés sur commande	8 947 €	700 126 €	1 064 €	1 332 €	7 883 €	698 794 €	0 €	0 €
Créances clients et comptes rattachés	10 056 391 €	404 857 €	60 905 €	14 612 €	9 977 470 €	378 014 €	18 016 €	12 231 €
Autres créances	2 711 434 €	2 436 175 €	221 076 €	162 230 €	1 293 323 €	1 545 393 €	1 197 034 €	728 551 €
Valeurs mobilières de placement	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Disponibilité	9 860 835 €	13 609 165 €	1 555 922 €	1 428 829 €	7 368 547 €	11 769 941 €	936 366 €	410 395 €
Charges constatées d'avance	23 658 €	29 326 €	23 658 €	29 326 €	0 €	0 €	0 €	0 €
ACTIF CIRCULANT	52 226 626 €	25 571 354 €	1 862 626 €	1 636 329 €	48 212 584 €	22 783 847 €	2 151 416 €	1 151 177 €
TOTAL ACTIF	52 303 782 €	25 636 281 €	1 939 782 €	1 701 257 €	48 212 584 €	22 783 847 €	2 151 416 €	1 151 177 €

⇒ **Immobilisations**

Fonctionnement :

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations).

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue :

- 5 ans pour les frais de recherche et développement
- 3 ans pour le matériel informatique et les logiciels
- 8 ans pour le mobilier
- 4 ans pour le matériel de transport



La société a réalisé les investissements suivants :

- Matériel de bureau et informatique : 31 k€
- Mobilier : 2 k€

Les immobilisations financières correspondent au dépôt de garantie versé pour la location des bureaux, qui seront restituées à la société au terme du contrat.

Le taux d'amortissement des investissements de la société est de 42%.

⇒ **Stock de matières premières**

Aménagement :

Les en-cours de production de biens correspondent aux concessions d'aménagement et sont évalués à leur coût de revient avec une estimation du résultat à l'avancement, faite selon les dispositions de l'avis du Conseil national de la comptabilité n° 99-05.

Ce stock correspond à la différence entre le cumul des dépenses hors taxes et le coût de revient des éléments cédés, estimé globalement en fin d'exercice par application au coût de revient prévu par le compte rendu financier du rapport entre :

- les produits réalisés depuis le début de l'opération hors participation reçue ou à recevoir de la collectivité concédante,
- les produits prévus par le compte rendu financier hors participation reçue ou à recevoir de la collectivité concédante.

A la fin de l'exercice 2020, la situation des concessions d'aménagement portée dans les comptes annuels est résumée dans le tableau suivant :

Nom de l'opération			Panorama	Gare	Desprez	Le Nôtre	Mail Boucicaut	Totaux
Contrat	Contractant		EPT VSGP	EPT VSGP	EPT VSGP	EPT VSGP	EPT VSGP	
	Contrat		concession	concession	Concession	Concession	Concession	
	Date du contrat		24/07/2017	24/11/2017	25/05/2018	11/06/2019	23/11/2020	
	Fin du contrat		23/07/2024	31/12/2030	31/05/2023	11/06/2027	23/11/2025	
Budget	Budget de l'opération	A	181 164 117	31 595 429	18 218 997	64 253 352	6 455 027	301 686 922
	Produits	B	183 864 127	31 653 219	18 226 172	64 266 152	6 462 000	304 471 670
	Participation du concédant	C	0	0	0	0	0	0
	Résultat hors participation	D	2 700 010	57 790	7 175	12 800	6 973	2 784 748
Situation à fin 2020	Avancement à fin 2020	E -g / b	66%	27%	2%	0%	0%	43%
	Charges exposées	F	138 865 385	4 418 347	9 692 511	2 956 606	0	155 932 850
	Provisions charges à venir	N f (a*e) -		3 966 265	0	0	0	3 966 265
	Produits acquis	G	-121 393 644	-8 399 948	-288 125	-267 372	0	- 130 349 089
	Stock brut	H	17 471 742	-15 336	9 404 386	2 689 234	0	29 550 026
	Participation acquise	I c*e	0	0	0	0	0	0
	Neutralisation résultat acquis	P -h	0	15 336	0	0	0	15 336
	Stock net	J	17 471 742	0	9 404 386	2 689 234	0	29 565 362
	Participation facturée	K	0	0	0	0	0	0
	Participation acquise	L	0	0	0	0	0	0
Participation à recevoir ou d'avance	M	0	0	0	0	0	0	



⇒ **Avances et acomptes versés sur commande**

Aménagement :

Il s'agit des acomptes versés aux concessionnaires pour des travaux sur les réseaux du projet de la ZAC du Panorama.

Fonctionnement

Il s'agit d'un acompte versé pour une réservation d'un hébergement dans le cadre d'un déplacement professionnel.

⇒ **Créances clients et comptes rattachés**

Fonctionnement et aménagement :

Les créances identifiées concernent les factures émises par la société et non réglées par les clients avant la clôture annuelle des comptes.

La principale créance de la société est liée à l'échéancier de paiement accordé à VALLEE SUD DEVELOPPEMENT dans le cadre de la vente des commerces du Panorama à Clamart (7 418 860 euros).

L'essentiel du solde des créances est lié aux protocoles d'accord signés avec les promoteurs en décembre 2020 suite à la livraison des logements de la tranche 1 de la phase 1 de la Zac du Panorama à Clamart.

Mandat :

Il s'agit des appels de fonds réalisés et/ou des rémunérations facturées auprès des mandataires, qui n'ont pas procédé au versement avant la clôture annuelle des comptes.

⇒ **Autres créances**

Fonctionnement et aménagement :

Il s'agit d'une créance de TVA auprès de l'administration fiscale d'un montant correspondant à la TVA déductible des achats réalisés par la société.

Mandat :

Il s'agit des dépenses imputables aux projets pour le compte de la collectivité.

Etat de l'actif

	A un an au plus	A plus d'1 an et à 5 ans au plus	A plus de 5 ans	Total
Montant	12 800 429	11 676	-	12 812 105
	100%	0%	0%	100%

⇒ **Les disponibilités**

Fonctionnement :

La trésorerie de la société correspond aux disponibilités des comptes courants. Son solde est de 1 555 922€ à la clôture de cet exercice.



Aménagement :

Il s'agit de la trésorerie des projets en concession après le règlement des tiers et la consolidation des financements. Son montant est de 7 368 537€.

Mandat :

C'est le solde des avances versées par les collectivités à la suite du règlement des fournisseurs des projets. La trésorerie des projets est de 936 366€.

⇒ **Charges constatées d'avance**

Fonctionnement :

Les charges constatées d'avance sont les charges payées en 2020, mais qui concernent l'exercice 2021.

II.2 - Passif

	Consolidation		Fonctionnement		Aménagement		Mandat	
	Exercice 2020	Exercice précédent	Exercice 2020	Exercice précédent	Exercice 2020	Exercice précédent	Exercice 2020	Exercice précédent
Capital social	795 000 €	795 000 €	795 000 €	795 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ecart de réévaluation	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Réserve légale	35 795 €	22 475 €	35 795 €	22 475 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Réserves réglementées	33 295 €	19 975 €	33 295 €	19 975 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Autres réserves	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Report à nouveau	450 608 €	360 846 €	450 608 €	360 846 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Résultat de l'exercice	312 839 €	266 402 €	312 839 €	266 402 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Provisions réglementées	3 981 601 €	5 580 013 €	0 €	0 €	3 981 601 €	5 580 013 €	0 €	0 €
CAPITAUX PROPRES	5 609 139 €	7 044 712 €	1 627 538 €	1 464 698 €	3 981 601 €	5 580 013 €	0 €	0 €
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Emprunts et dettes assimilées	37 663 719 €	8 623 213 €	0 €	0 €	37 663 719 €	8 623 213 €	0 €	0 €
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	18 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	18 000 €	0 €
Fournisseurs et comptes rattachés	4 816 810 €	6 894 420 €	126 661 €	86 972 €	4 565 717 €	6 688 709 €	124 432 €	118 740 €
Autres dettes	4 196 114 €	3 073 936 €	185 583 €	149 586 €	2 001 547 €	1 891 912 €	2 008 984 €	1 032 438 €
Produits constatés d'avance	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
DETTES	46 694 643 €	18 591 569 €	312 245 €	236 558 €	44 230 983 €	17 203 834 €	2 151 416 €	1 151 177 €
TOTAL PASSIF	52 303 782 €	25 636 281 €	1 939 782 €	1 701 257 €	48 212 584 €	22 783 847 €	2 151 416 €	1 151 177 €

⇒ **Capitaux propres :**

Fonctionnement :

L'Assemblée générale de juin 2020 a décidé d'affecter le bénéfice 2019 d'un montant de 266 402,48€ de la manière suivante :

- 13 320€ en réserve légale, portant son solde à 35 795€,
- 13 320€ en réserve statutaire, portant son solde à 33 295€,
- 150 000€ en dividendes,
- 89 762,48€ en report à nouveau, portant son solde à 450 608€.

Le résultat 2020 vient consolider les capitaux propres de la société, qui sont désormais de 1 627 538€.

⇒ **Emprunts et dettes assimilées**

Aménagement :

En décembre 2018, un emprunt de 17 500 000€ a été contracté auprès du Crédit Agricole Ile-de-France afin de financer le projet d'aménagement du centre commercial Desprez à Clamart. La Ville de Clamart et l'EPT Vallée Sud – Grand Paris ont été appelés en garantie. Au 31 décembre 2020, 14,7m€ ont été consolidés.

Synthèse des tirages réalisés :



Déblocage	Montant	Date déblocage
1	2 739 682,00 €	19/12/2018
2	4 160 318,00 €	28/12/2018
3	1 108 000,00 €	17/12/2019
4	2 000 000,00 €	29/10/2020
5	4 674 000,00 €	28/12/2020
TOTAL	14 682 000,00 €	

Prêteur	Emprunts		Garanties		Montant
	Nominal	Fin	Caution		
Crédit agricole	14 682 000	31/05/2023	Ville de Clamart (21%)	EPT VSGP (59%)	11 745 600
Totaux	14 682 000				11 745 600

La Zac du Panorama à Clamart a également fait l'objet de recours à des solutions de financement auprès d'établissement financier :

- Un prêt garanti par l'Etat d'un montant de 10 000 000€ auprès de la Banque Postale en avril 2020.
- Un billet à ordre de 6 000 000€ mis en place avec le Crédit Mutuel Arkéa en octobre 2020 et prorogé en décembre 2020 pour 3 mois.

La société a encaissé des dépôts de garantie pour un montant de 492 210€, qu'il conviendra à rembourser lorsque toutes les conditions seront réunies. Ces dépôts de garantie sont liés pour 9k€ à la location des cellules commerciales (Desprez), 10k€ pour la mise à disposition d'emprise et 472k€ dans le cadre de la cession du foncier de la phase 1 du projet de la Gare à Clamart réalisé en décembre 2019 (sureté financière pour garantir le respect des conditions de la consultation). A noter que les dépôts de garantie des cellules commerciales de la Zac du Panorama ont été transférés sur Vallée Sud Développement compte tenu de la cession de l'actif à son profit.

⇒ **Avances et acomptes reçus sur commande en cours**

Aucune sûreté financière de cette nature n'a été exigée pour cet exercice.

⇒ **Fournisseurs et comptes rattachés**

Il s'agit des factures réceptionnées à la fin de l'année 2020 et dont les règlements interviendront à compter de l'exercice 2021. A noter que la société a appliqué un montant de retenue de garantie de 18 080,58 euros.

Etat du passif

	A un an au plus	A plus d'1 an et à 5 ans au plus	A plus de 5 ans	Total
Montant	31 520 433	15 174 210	-	46 694 643
	68%	32%	0%	100%

⇒ **Autres dettes**

Fonctionnement :

Les autres dettes correspondent aux charges sociales à verser aux différents organismes (sécurité sociale, caisse de retraite complémentaire, complémentaire santé et prévoyance, pôle emploi...). Le règlement de l'ensemble des cotisations est exigible trimestriellement compte tenu de la taille de la société.



Aménagement :

Il s'agit de la TVA collectée à décaisser auprès de l'administration fiscale.

Mandat :

Il s'agit des avances versées par les collectivités au titre des opérations conduites pour leur compte.

II.3 - Situation fiscale

L'impôt société dû au titre de l'exercice 2020 s'élève à 121 789€. La société ne dispose d'aucun report déficitaire.

II.4 - Engagement hors bilan

L'EPT Vallée Sud – Grand Paris a apporté sa garantie à hauteur de 59% et la Ville de Clamart à hauteur de 21% dans le cadre de la mise en place du financement du centre commercial Desprez à Clamart (prêt de 17,5 millions d'euros).

L'Etat Français a apporté sa garantie à hauteur de 90% dans le cadre de la mise en place du financement de la Zac du Panorama à Clamart (prêt de 10 millions d'euros).

Les engagements en matière d'indemnité de départ en retraite sont évalués à 0€ au 31 décembre 2020.

II.5 - Evènement(s) postérieur(s) à la clôture de l'exercice

Sans objet.



III – DELAI DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS

Les sociétés dont les comptes annuels sont certifiés par un Commissaire aux Comptes doivent communiquer dans leur rapport de gestion « des informations sur les délais de paiement de leurs fournisseurs et de leurs clients ».

Pour les comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1er juillet 2016, soit pour la première fois dans les rapports établis à compter du second semestre 2017, les sociétés devront présenter leurs informations selon un modèle type de tableau fixé par arrêté du 20 mars 2017 pris en application de l'article D. 441-4 du code de commerce.

Ce tableau devra indiquer aussi bien pour les fournisseurs que les clients :

- le nombre et le montant total des factures reçues ou émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu ; ces montants seront ventilés par tranches de retard ;
- le pourcentage des retards par rapport à l'enveloppe globale des achats et des ventes.

Par dérogation, les sociétés peuvent présenter les retards sur les paiements des fournisseurs et les encaissements des clients non pas à la date de clôture, mais au cours de l'exercice. La ventilation de ce montant par tranche de retard devra alors être indiquée ainsi que la part de ces retards par rapport à l'ensemble des factures reçues et émises dans l'année.

Les sociétés doivent préciser si les montants sont présentés hors taxe ou toute taxe comprise.

Les retards mentionnés sont déterminés à partir des délais de paiement contractuels, ou en l'absence de délais contractuels spécifiques, des délais légaux applicables.

Si les sociétés excluent les factures relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées, elles l'indiquent en commentaire et mentionnent le nombre et le montant total des factures concernées.



IV – RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

NATURE DES INDICATIONS	2016 en €	2017 en €	2018 en €		2019 en €		2020 en €	
			Consolidé	Fonct°	Consolidé	Fonct°	Consolidé	Fonct°
Capital en fin d'exercice								
Capital social	700 000	795 000	795 000	795 000	795 000	795 000	795 000	795 000
Nombre des actions ordinaires existantes	700,00	795,00	795,00	795,00	795,00	795,00	795,00	795,00
Nombre des actions à dividende prioritaire								
Nombre maximal d'actions futures à créer								
- par conversion d'obligations								
- par exercice de droits de souscription								
Opérations et résultats de l'exercice								
Chiffre d'affaires HT	0	52 279	93 942 763	48 523	24 309 459	125 151	12 319 322	48 782
Résultat avant impôt participation et dotation aux amortissements et provisions	-87 293	98 562	36 565 500	570 547	4 656 095	387 316	-1 143 437	454 975
Impôt sur les bénéfices	0	1 680	158 055	158 055	103 744	103 744	121 789	121 789
Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	-87 494	91 287	399 503	399 503	266 402	266 402	312 839	312 839
Résultat distribué	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat par action								
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant amortissements et provisions	-125	122	45 796	519	5 726	357	-1 591	419
Résultat après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	-125	115	503	503	335	335	394	394
Dividende attribué à chaque action	0	0	0	0	0	0	0	0
Personnel								
Effectif moyen	1	3	6	6	10	10	7	7
Montant de la masse salariale de l'exercice	31 616	202 772	350 307	350 307	548 545	548 545	285 176	285 176
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice	13 961	88 088	150 457	150 457	286 328	286 328	141 932	141 932

La colonne « fonctionnement » a été ajoutée afin de faciliter la lecture et la comparaison des informations d'un exercice à l'autre.

V – AUTRES INFORMATIONS

Les charges supportées par l'exercice et relatives aux organes de la société se détaillent comme suit :

- Rémunération des mandats sociaux 15 000 €
- Honoraires du commissaire aux comptes 9 200 €
- Jetons de présence 3 100 €

Il a été décidé de distribuer 150 000 euros de dividendes au titre de l'exercice comptable 2019.

Le montant des charges non-déductibles fiscalement s'élève 334€ et a été réintégré dans le bénéfice imposable en application de l'article 39-4 du CGI.



D - ACTIVITE

La société a pour objet la réalisation de toute opération d'aménagement, d'études préalables, d'acquisition et cession d'immeubles, d'opération de construction ou de réhabilitation immobilière, de procéder à toute acquisition et cession de baux commerciaux, de fonds de commerce ou de fonds artisanaux.

Ces activités conduisent la société à réaliser des investissements pour le compte des collectivités actionnaires.

I - INDICATEURS

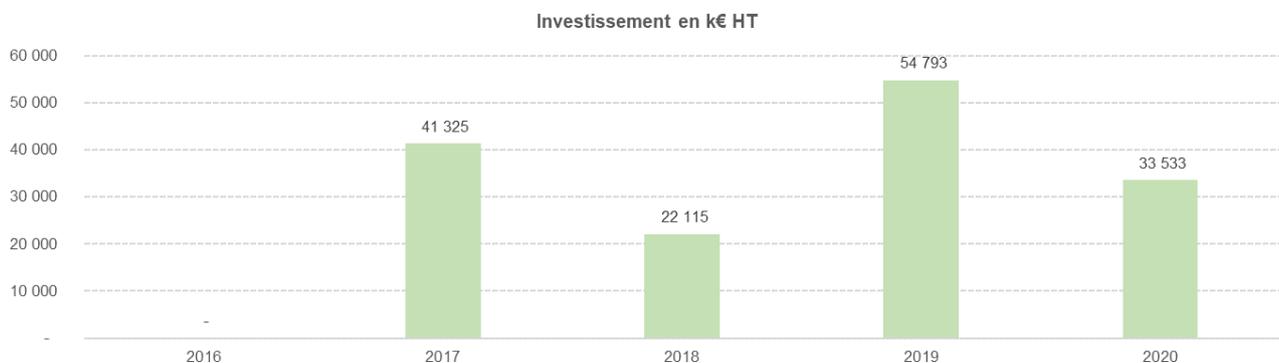
I.1 - Contrats signés



Trois contrats signés en 2020 :

- Mandat d'études Ilot LOMBART à Fontenay-aux-Roses,
- Mandat d'études Résidence Saint Prix à Fontenay-aux-Roses,
- Traité de concession d'aménagement Mail Boucicaut à Fontenay-aux-Roses.

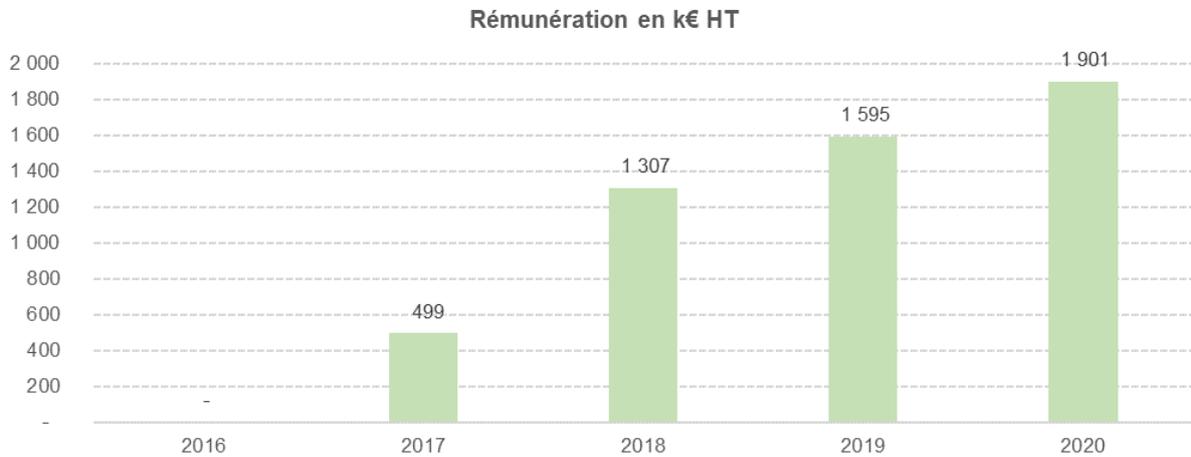
I.2 - Investissements réalisés



88% des investissements sont engendrés par le projet de la ZAC du Panorama à Clamart, 7% pour le projet Le Nôtre à Clamart, 3% pour le projet du centre commercial Desprez à Clamart.

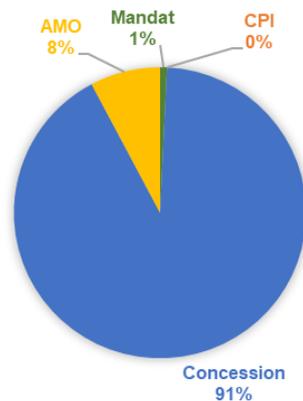


I.3 - Rémunération tirée des projets



Les rémunérations perçues par la société sont engendrées par le projet de la ZAC du Panorama à Clamart (62%), le projet Le Nôtre à Clamart (19%), le projet Gare à Clamart (9%), le projet du centre commercial Desprez à Clamart (8%).

Rémunération en k€ HT par nature de contrat



I.4 - Activité d'aménageur

Dans le cadre du suivi de l'activité opérationnelle de la société, plusieurs indicateurs ont été élaborés.

Foncier	Quantité m ²
A acheter	57 528
Acheté	143 615
Total foncier	201 143
Taux maîtrise foncière	71%

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, la maîtrise du foncier est prépondérante pour la réalisation des projets. L'indicateur « foncier » permet d'identifier le stock à transformer et le taux de maîtrise du foncier.

La société a pour mission la réalisation de la programmation définie par les collectivités clientes. L'indicateur « programme » permet d'identifier les missions de la société et l'avancement physique des projets.

Programme	Quantité en m ² sdp				
	Logements	Commerces	Bureaux	Equipement public	Espaces publics
A réaliser	193 982	9 356	8 900	7 930	55 750
Mise en chantier	58 106	1 110	-	6 088	17 780
Livraison	36 747	4 530	8 300	-	31 620



Commercialisation	Quantité m² sdp
Charges foncières à céder	113 331
Promesse de vente	-
Charge foncière sous promesse	0%
Acte authentique	109 850
Taux commercialisation	49%

L'indicateur « commercialisation » permet de suivre l'écoulement du stock de foncier transformé par la société et faisant l'objet de cession à des tiers. Il s'agit essentiellement des logements, commerces et bureaux.



II – CONTENTIEUX MARCHES

II.1 - Nouveaux contentieux durant l'année écoulée

Sans objet.

II.2 - Avancement des contentieux

Sans objet.

II.3 - Contentieux clôturés

Sans objet.



E - CONTROLES INTERVENUS DURANT L'ANNEE ECOULEE

Sans objet.



H – ANNEXE : AVANCEMENT DES PROJETS

I. LA ZAC DU PANORAMA A CLAMART

Ville de Clamart (transfert automatique du contrat à compter du 1^{er} janvier 2018 et avenant signé en 2018 au profit de l'établissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris)

Concession d'aménagement signée le 24/07/2017

Plan masse :



LE CONTRAT

Concession d'aménagement de la ZAC du PANORAMA

Après une mission d'assistante à maîtrise d'ouvrage puis une convention de prestations intégrées, le 24 juillet 2017, la Ville de Clamart a confié à la SPLA PANORAMA la concession d'aménagement de la ZAC du PANORAMA

Aux termes de l'article L. 5219-5 IV du CGCT, l'établissement public territorial exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, les compétences prévues au II de l'article L. 5219-1 du code, soumises à la définition d'un intérêt métropolitain mais non reconnues comme telles, à savoir notamment « Définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain mentionnées à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ».

Par délibération du conseil métropolitain en date du 8 décembre 2017, la Métropole du Grand Paris a défini l'intérêt métropolitain et les opérations d'aménagement concernées, dont ne fait pas partie le projet d'aménagement de la ZAC DU PANORAMA.

En application de l'article L 5219-5 IV du Code général des collectivités territoriales (CGCT), l'établissement public territorial Vallée Sud Grand Paris est compétent de plein droit, à compter du 1^{er} janvier 2018, pour toute opération d'aménagement qui n'a pas été définie d'intérêt métropolitain.

N'ayant ainsi pas été déclaré d'intérêt métropolitain, le projet d'aménagement de la ZAC DU PANORAMA à Clamart est dès lors d'intérêt territorial, et relève de la compétence de l'établissement public territorial Vallée Sud Grand Paris à compter du 1^{er} janvier 2018, conformément aux dispositions précitées.

Ce transfert de compétence emporte transfert de plein droit, de la concession d'aménagement de la ZAC DU PANORAMA à l'établissement public territorial Vallée Sud Grand Paris.



Le 9 mai 2018, l'avenant n°1 a été conclu entre l'établissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris, la Ville de Clamart et la SPLA PANORAMA (aujourd'hui VALLEE SUD AMENAGEMENT). en vue d'organiser ce transfert.

Le 8 novembre 2018, l'avenant n°2 est signé portant sur des précisions de la mission de la SPLA PANORAMA dans le cadre des acquisitions en l'état futur d'achèvement de coques brutes, fluides en attente destinées à accueillir des commerces et une crèche ainsi qu'un parking de 200 places à usage du public mais également en assurant la maîtrise d'ouvrage du groupe scolaire de la ZAC DU PANORAMA. Il est également prévu un ajustement des participations du concessionnaire.

Le 20 novembre 2019, l'avenant n°3 est signé portant sur de nouvelles précisions de la mission de la SPLA PANORAMA dans le cadre de la gestion locative des cellules commerciales, ajout d'une mission de maîtrise d'ouvrage de la « guinguette » dans le programme de construction de la ZAC au titre des commerces dans l'optique de la vendre, modification de la procédure de remise des ouvrages pour les équipements spécifiques et de confier une mission de maintenance de ces équipements, précision des modalités de versement de la participation à l'enfouissement de la ligne à haute tension et modification du bilan prévisionnel de l'opération pour tenir compte de l'intégration des nouvelles missions dans le traité de concession.

LE PROGRAMME



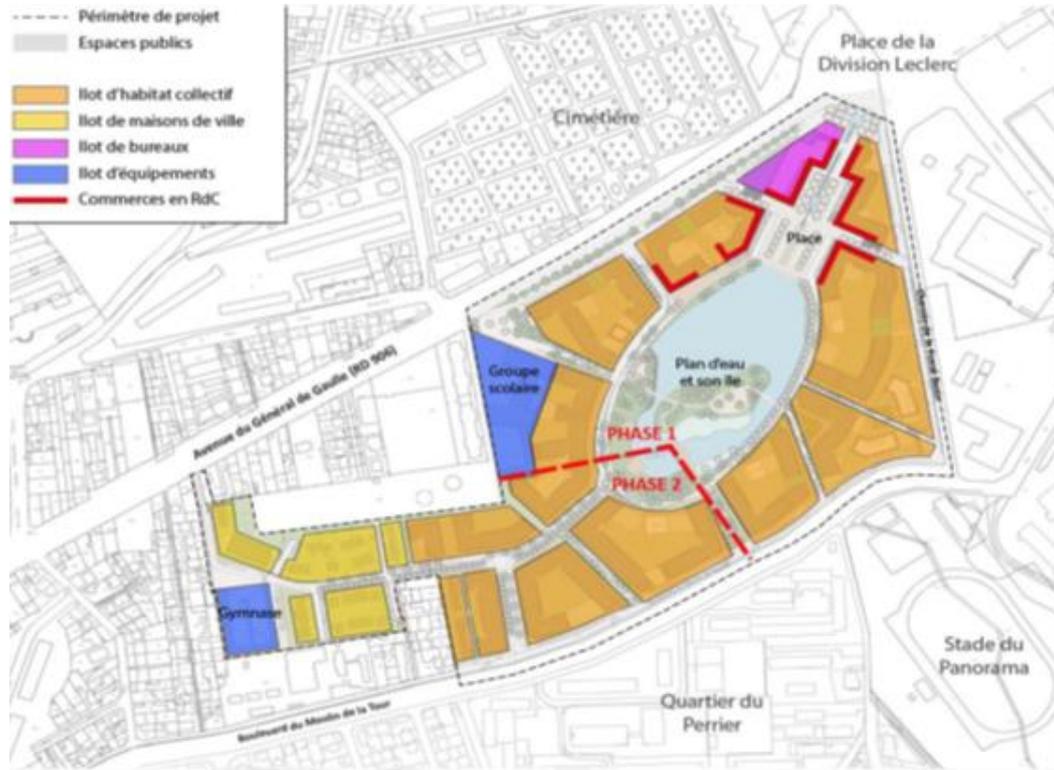
Les constructions :

- environ 135 000 m² de logements représentant environ 2 000 logements, majoritairement collectifs, dont environ 25% de logement locatif social et environ 5% de logement en accession sociale,
- environ 4 500 m² de commerces et de services de proximité dont une crèche de 60 berceaux,
- environ 8 500 m² de bureaux et résidence hôtelière,
- environ 6 500 m² d'équipements publics : un groupe scolaire de 21 classes, un gymnase, un parking public de 200 places.

Les aménagements d'espaces publics :

- Un plan d'eau d'environ 2,2 hectares,
- Une place publique,
- Des espaces publics.





ÉTAT AU 31 DECEMBRE 2020

L'année 2020 a été marquée par l'ouverture du quartier avec la mise en service des espaces publics, les ouvertures des commerces et du parking public et la poursuite des livraisons des logements.

Les livraisons de logements viennent peuplées la Place du Panorama et ce dès le printemps 2020 malgré les difficultés liées à la situation sanitaire et à l'arrêt des chantiers pendant le premier confinement.



Avancement à janvier 2020



Les travaux des lots de construction de la tranche 2 de la phase 1 se poursuivent tout au long de l'année 2020 ; ces chantiers subissant un retard lié notamment à la situation sanitaire. Au lieu de livraison attendues en novembre 2020, les premières livraisons de cette tranche interviennent début 2021.



Avancement tranche 2 phase 1 en janvier 2020.

Les travaux d'espaces publics se sont poursuivis avec notamment la finalisation du plan d'eau situé sur la phase 2 du projet, la réalisation d'une partie des sentes piétonnes, la mise en service des fontaines sur la place du Panorama.



Plan d'eau phase 2 en mars 2020



Place du Panorama en juin 2020

Tout au long de l'année 2020 et malgré le contexte sanitaire, les commerces ont ouvert : fleuriste, boulangerie, enseigne bio, coiffeur, caviste, pressing, traiteur, opticien, pharmacien...



Photographie de l'intérieur de la boulangerie.

L'ensemble des commerces a été cédé à VALLEE SUD DEVELOPPEMENT en décembre 2020.

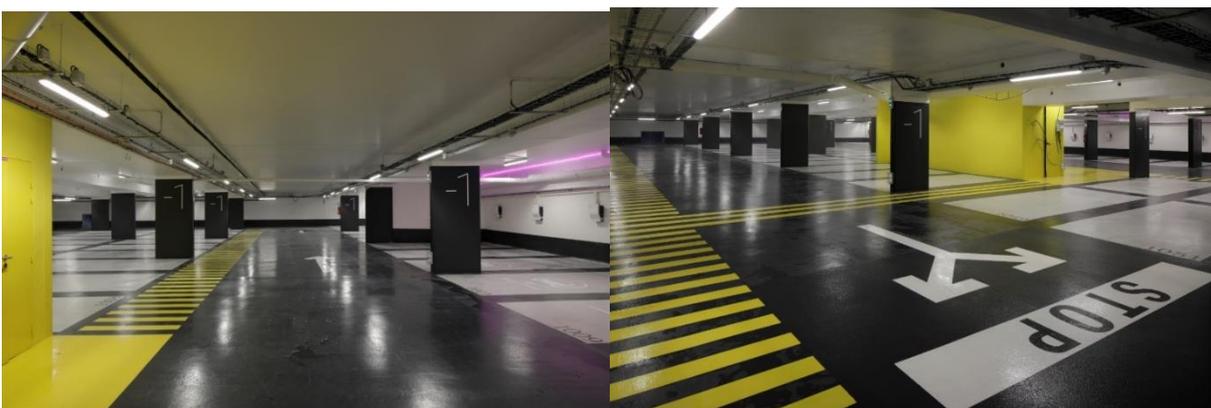


Pendant toute l'année 2020, les travaux du groupe scolaire se poursuivent. L'ouverture de cet équipement est prévue pour septembre 2021.



Façade du groupe scolaire fin 2020

Le 15 décembre 2020, le parking public de 200 places a été ouvert. Il a été remis puis rétrocédé à la Ville de Clamart préalablement à son ouverture.



Photographies de l'intérieur du parking à son ouverture en décembre 2020



La guinguette a fait l'objet des études de conception et demande de permis de construire au second semestre 2020.



Perspective Guinguette - extrait demande permis de construire.

S'agissant de la phase 2, après une acquisition du foncière à la société Impasse de la Tour en mars 2019 et la réalisation des diagnostics avant démolition, les premiers travaux de curage et désamiantage ont commencé début 2020. Les travaux de démolition se sont poursuivis toute l'année 2020.



Travaux de démolition en juin 2020

Outre les travaux de démolition, les études de conception des espaces publics de la phase 2 ont été réalisées ainsi que la consultation des promoteurs. La consultation promoteurs a abouti par la conclusion d'une promesse synallagmatique de vente avec la SAS CLAMART PANORAMA 2 en mars 2021.

PERSPECTIVE 2021

L'année 2021 sera marquée par la finalisation de phase 1 et le démarrage des travaux de construction de la phase 2.



Ainsi l'ensemble des lots de la phase 1 devrait être livré d'ici l'automne 2021.

L'ensemble des espaces publics sera ouvert au public et remis à la Ville de Clamart à l'exception des ouvrages spécifiques qui resteront sous la garde de la société jusqu'à l'issue de la concession d'aménagement. Les premières rétrocessions d'espaces publics devraient intervenir durant le premier semestre 2021.

Les premiers aménagements du boulevard du Moulin de la Tour devraient intervenir au second semestre 2021.

Parallèlement les commerces poursuivent leur ouverture : restaurant japonais, moyenne surface alimentaire, restaurant italien....

Les travaux du groupe scolaire devraient s'achever à la fin du premier semestre 2021 pour une ouverture à la rentrée scolaire de septembre 2021. Il sera donc remis à la Ville de Clamart à l'issue du premier semestre 2021 et rétrocedé dans la foulée.

La coque brute de la crèche devrait être livrée au début du second trimestre 2021 pour procéder aux travaux d'aménagement. Les travaux d'aménagement de la crèche devraient s'achever à l'issue du 3^{ème} trimestre 2021 pour une ouverture en janvier 2022.

Les travaux de la guinguette devraient démarrer au second semestre 2021 pour une ouverture au printemps 2022.

Début d'année 2021 ont débuté les travaux préparatoires à la construction des lots de la phase 2 : lots 11, 12, 16, 17, 18 et 19.



Plan masse de la ZAC DU PANORAMA intégrant les phases 1 et 2.1

Une promesse synallagmatique de vente a été conclue en vue de la cession des droits à construire de la tranche 1 de la phase 2.

Les permis de construire de ces lots devraient être délivrés à l'été 2021.



Il est prévu une réitération par actes authentiques à l'automne 2021 pour un démarrage des travaux dans la foulée.

Enfin, la programmation et le lancement d'une consultation pour choisir une équipe de maîtrise d'œuvre du gymnase seront engagés au second semestre 2021.

II. PROJET D'AMENAGEMENT DU CENTRE COMMERCIAL DESPREZ A CLAMART

Ville de Clamart (transfert automatique du contrat à compter du 1^{er} janvier 2018 et avenants signés en 2018 au profit de l'établissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris)

Assistance à maîtrise d'ouvrage signée le 24/07/2017
Mandat signé le 24/11/2017

Concession d'aménagement signée le 25/05/2018 en lieu et place des contrats de mandat et d'assistance à maîtrise d'ouvrage.



LE CONTRAT

Le quartier du centre-ville souffre de dysfonctionnements en même temps qu'il offre d'importantes opportunités pour la rénovation urbaine. La Ville a donc engagé une réflexion globale sur le renouvellement urbain de son centre.

Dans ce cadre, le centre-commercial « Desprez » est inclus dans un ensemble immobilier conçu dans les années 1970 et composé d'un ensemble commercial au rez-de-chaussée, de 4 immeubles à usage d'habitation en élévation ainsi que d'un parc de stationnement public et privatif en infrastructure comportant 3 niveaux.



Cet ensemble immobilier est régi par plusieurs copropriétés et une association syndicale qui a pour objet l'entretien des parties communes.

Cet ensemble n'a pas fait l'objet de travaux de réaménagement notable depuis sa création.

L'ambition principale du projet de réaménagement du centre commercial DESPREZ consiste à restructurer la centralité du centre commercial, lieu d'animation et d'échanges.

L'étude approfondie du secteur a permis de dégager les principales lignes directrices du projet de restructuration :

- Créer un vrai cœur de ville avec un socle commercial en rez-de-chaussée, en interaction avec la rue piétonne et la halle de marché du Trosy bientôt rénovée,
- Proposer à la population des espaces publics remis en valeur.

En vue de réaliser cette opération d'aménagement, la Ville doit assurer la maîtrise foncière de l'ensemble par voie amiable ou par voie d'expropriation dans le cadre d'une Déclaration d'utilité publique du projet.

Par ailleurs, pour réaliser cette opération de réhabilitation, la Ville a fait réaliser une étude technique de faisabilité. Il convient désormais de mener le projet technique de réhabilitation.

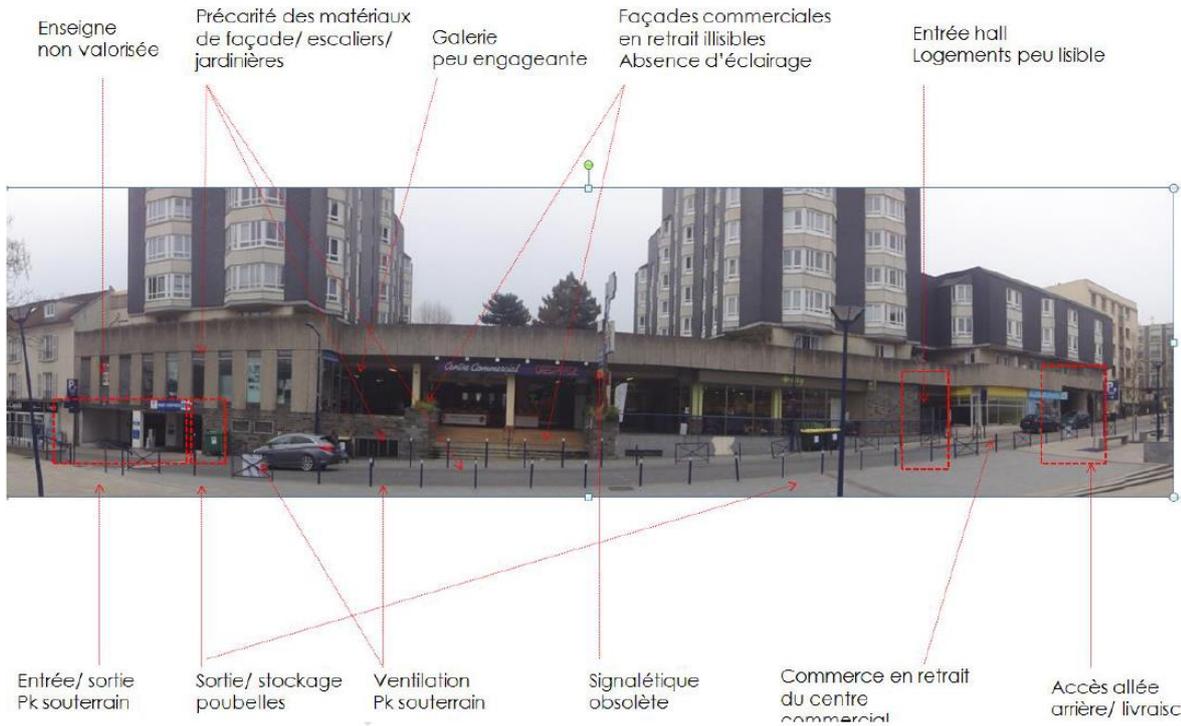
La Ville a donc confié à la société :

- Une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la déclaration d'utilité publique,
- Une mission de mandat en vue de mener à bien le projet de réhabilitation.



Le centre commercial actuel





Evolution du contrat

Aux termes de l'article L. 5219-5 IV du CGCT, l'établissement public territorial exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, les compétences prévues au II de l'article L. 5219-1 du code, soumises à la définition d'un intérêt métropolitain mais non reconnues comme telles, à savoir notamment « Définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain mentionnées à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ».

Par délibération du conseil métropolitain en date du 8 décembre 2017, la Métropole du Grand Paris a défini l'intérêt métropolitain et les opérations d'aménagement concernées, dont ne fait pas partie le projet d'aménagement du centre commercial Desprez à Clamart.

En application de l'article L 5219-5 IV du Code général des collectivités territoriales (CGCT), l'établissement public territorial Vallée Sud Grand Paris est compétent de plein droit, à compter du 1er janvier 2018, pour toute opération d'aménagement qui n'a pas été définie d'intérêt métropolitain.

N'ayant ainsi pas été déclaré d'intérêt métropolitain, le projet d'aménagement du centre commercial Desprez est dès lors d'intérêt territorial, et relève de la compétence de l'établissement public territorial Vallée Sud Grand Paris à compter du 1^{er} janvier 2018, conformément aux dispositions précitées.

Ce transfert de compétence emporte transfert de plein droit du contrat d'AMO pour la déclaration d'utilité publique et le contrat de mandat de réhabilitation du centre commercial Desprez à l'établissement public territorial Vallée Sud Grand Paris.

Compte tenu de l'évolution de ces compétences, l'établissement public territorial Vallée Sud Grand Paris a confié à la SPLA PANORAMA (aujourd'hui VALLEE SUD AMENAGEMENT) une concession d'aménagement en lieu et place des contrats de mandat et d'assistance à maîtrise d'ouvrage anciennement confiés par la ville de Clamart.



Le 9 mai 2018, un avenant a été conclu entre l'établissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris, la Ville de Clamart et la SPLA PANORAMA en vue d'organiser ce transfert.

LE PROGRAMME

Surface d'environ 2 660 m² comprenant les commerces, les réserves et la galerie commerciale :



- **Une locomotive commerciale** d'une surface de vente d'environ 1 550 m² et de 500 m² de réserves ; positionnée moyen-haut de gamme cette enseigne proposera de l'alimentation, des produits d'hygiène, de l'épicerie, des vêtements et de la décoration.
- **Un Corner santé - beauté** proposant une pharmacie et un institut de beauté, d'une superficie d'environ 300 m². Ces deux commerces sont préexistants dans le centre commercial, placés actuellement dans des situations peu attractives et en forte demande et capacité de développement.
- **La reconfiguration de la galerie commerciale** d'une superficie d'environ 400 m²

Des aménagements extérieurs permettant de faire le lien avec la halle de Trosy et la rue Jean Jaurès.

ETAT AU 31 DECEMBRE 2020

L'année 2020 a été marquée par la poursuite de la conception du projet avec notamment le dépôt du dossier de demande de permis de construire.



Façade place de la Source



Façade rue Paul Vaillant Couturier

Les démarches amiables auprès des propriétaires de murs et fonds de commerces se poursuivent avec de nouvelles offres d'acquisition notamment.

Enfin la procédure de déclaration d'utilité publique se poursuit avec l'obtention de l'arrêté de DUP et cessibilité le 15 juin 2020 puis un arrêté rectificatif le 09 juillet 2020 ainsi que l'ordonnance d'expropriation le 21 septembre 2020 et une ordonnance rectificative le 23 octobre 2020.

Le juge de l'expropriation a été saisi en vue de fixer les indemnités des murs non acquis amiablement ainsi que les évictions des fonds de commerces non résolues amiablement.

PERSPECTIVE 2021

L'année 2021 sera marquée par l'obtention du permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale, la poursuite de recherche d'accords amiables parallèlement à l'avancée de la procédure d'expropriations.

Les premiers travaux de curage des cellules commerciales détenues par la société et non occupées interviendront au second semestre 2021.

III. SECTEUR DE LA GARE A CLAMART

Ville de Clamart (transfert automatique du contrat à compter du 1^{er} janvier 2018 et avenant signé en 2018 au profit de l'établissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris)

Convention de prestations intégrées signée le 24/11/2017 puis concession d'aménagement depuis le 02 octobre 2019 (concedant : l'établissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris)



LE CONTRAT

Dans le cadre du projet de la ligne 15 du Grand Paris Express de la Société du Grand Paris et de la création d'une nouvelle gare sur son territoire, la Ville de Clamart a souhaité mettre en œuvre la mutation d'un site de 2 hectares environ appartenant essentiellement à SNCF RESEAU et SNCF MOBILITES ainsi que, pour partie, à la Ville. En effet, le secteur Gare joue un rôle stratégique, car il articule et diffuse les flux en direction du centre-ville de Clamart. Sa situation géographique, à la croisée des avenues Jean Jaurès et Victor Hugo, en fait un secteur attractif et dynamique.

En accord avec l'ensemble des partenaires concernés, la Ville de Clamart a lancé en juillet 2015 un appel à projets portant sur la consultation d'acquéreurs potentiels de ce site en vue de la réalisation d'un projet urbain sur le secteur gare de Clamart. Les candidats étaient ainsi invités à présenter un projet d'ensemble et un programme mixte composé de logements sociaux et en accession, de commerces, d'un parking souterrain.

Les habitants ont été associés à la réflexion globale et après une année de concertation, c'est le projet de la société ICADE PROMOTION qui a été retenu par une commission consultative fin novembre 2015. Le futur quartier du secteur de la Gare se caractérise par sa multifonctionnalité. En plus d'un important programme d'habitat mixte, l'animation et l'attractivité du quartier seront garanties par l'implantation de commerces, d'équipements (parkings, crèche) et espaces publics (coulée verte le long des voies), d'un hôtel et d'un espace de coworking.

Le montage juridique proposé par ICADE PROMOTION dans le cadre de sa réponse à l'appel à projets prévoyait que l'acquisition des terrains d'assiette du projet serait soumise à une condition suspensive relative à la purge des permis de construire.

Durant l'année 2016, la société ICADE PROMOTION a déposé des demandes de permis de construire pour les lots A1 et A2, qui ont été instruits par la Ville de Clamart et sont devenus définitifs.

En vue de mener à bien le projet, des pourparlers ont été engagés avec la SCNF, propriétaire d'une partie du foncier. Compte tenu du phasage de l'opération, un portage du foncier est nécessaire.

C'est à ce titre que la Ville de Clamart, actionnaire principal de la SPLA PANORAMA, a souhaité lui confier conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 22 novembre 2017 une mission de portage



foncier ainsi que les travaux de sécurisation [gardiennage], de déconstruction et de dépollution d'une partie du site, la réalisation de toutes les études nécessaires à la valorisation du foncier et également de la cession des charges foncières.



Le plan masse du projet - Icade

Evolution du contrat

Aux termes de l'article L. 5219-5 IV du CGCT, l'établissement public territorial exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, les compétences prévues au II de l'article L. 5219-1 du code, soumises à la définition d'un intérêt métropolitain mais non reconnues comme telles, à savoir notamment « Définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain mentionnées à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ».

Par délibération du conseil métropolitain en date du 8 décembre 2017, la Métropole du Grand Paris a défini l'intérêt métropolitain et les opérations d'aménagement concernées, dont ne fait pas partie le projet du secteur de la gare à Clamart.

En application de l'article L 5219-5 IV du Code général des collectivités territoriales (CGCT), l'établissement public territorial Vallée Sud Grand Paris est compétent de plein droit, à compter du 1er janvier 2018, pour toute opération d'aménagement qui n'a pas été définie d'intérêt métropolitain.

N'ayant ainsi pas été déclaré d'intérêt métropolitain, le projet du secteur de la gare à Clamart est dès lors d'intérêt territorial, et relève de la compétence de l'établissement public territorial Vallée Sud Grand Paris à compter du 1er janvier 2018, conformément aux dispositions précitées.

Ce transfert de compétence emporte transfert de plein droit la convention de prestations intégrées du secteur de la gare à Clamart à l'établissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris.

Le 9 mai 2018, un avenant a été conclu entre l'établissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris, la Ville de Clamart et la SPLA PANORAMA en vue d'organiser ce transfert.

Ce contrat s'est achevé le 02 octobre 2019, lorsque le traité de concession a été signé entre l'établissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris et la SPLA PANORAMA. Tous les engagements pris dans ce contrat ont été transférés dans le traité de concession.

Concession d'aménagement de la ZAC du PANORAMA



Le 02 octobre 2019, l'établissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris a confié à la SPLA PANORAMA (aujourd'hui VALLEE SUD AMENAGEMENT) la concession d'aménagement du projet Gare à Clamart.

LE PROGRAMME

Le futur quartier se caractérise par sa multifonctionnalité. En plus d'un important programme d'habitat mixte, l'animation et l'attractivité du quartier seront garanties par l'implantation de commerces et d'équipements en RDC, d'un hôtel, d'un espace de coworking et par la présence des deux gares.

Le projet prévoit ainsi :

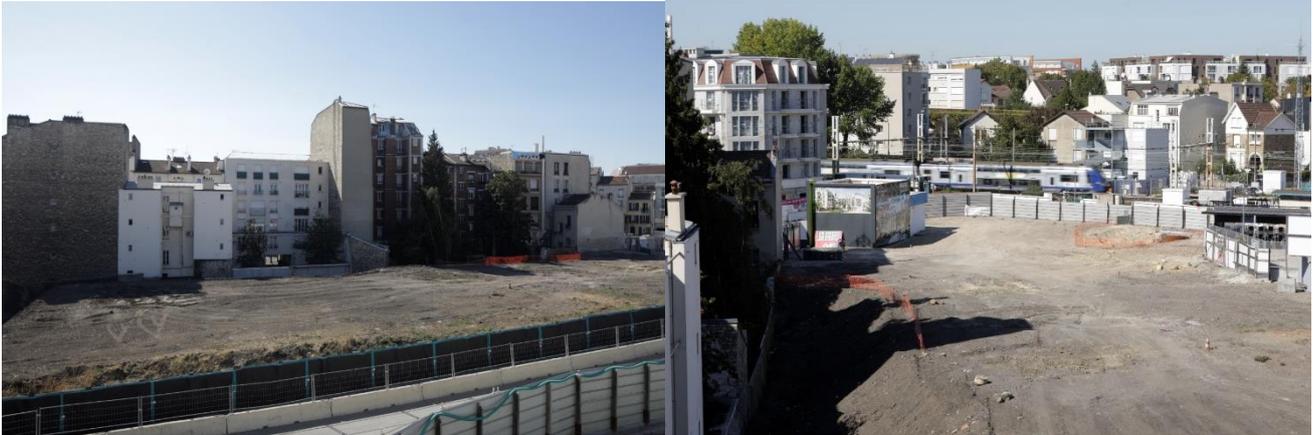
- 192 logements en accession
- 82 logements sociaux
- 200 places de parking public ;
- 2 585 m² de commerces ;
- 583 m² d'activités ;
- 376 m² de gare transilien ;
- 100 chambres d'hôtel ;
- 27 berceaux en crèche ;
- 6 classes d'école.



ETAT AU 31 DECEMBRE 2020

L'année 2020 a été marquée par le démarrage des travaux de la phase 1 et la poursuite des travaux du comité de pilotage de la phase 2.

S'agissant de la phase 1, après un recours gracieux, le permis de construire a fait l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif de Cergy Pontoise. Il faudra attendre début 2021 pour que ce recours soit déclaré irrecevable. Malgré de recours et les nombreux préjudices subis, la SAS CLAMART GARE a démarré ses travaux de construction au cours du second semestre 2020.



Zones de chantier de la gare en octobre 2020

Parallèlement, une équipe de maîtrise d'œuvre des espaces publics du projet urbain a été désignée et la conception de ces espaces a démarré.

Le comité de pilotage organisant les impacts entre la gare et le projet urbain dans sa phase 2 s'est régulièrement réuni pour poursuivre la préparation d'un protocole d'accord.

PERSPECTIVE 2021

L'année 2021 sera marquée par la poursuite des travaux de construction, la conception des espaces publics et la signature d'un protocole d'accord organisant les modalités d'intervention entre les acteurs de la phase 2.

La conception des espaces publics devrait aboutir à la validation d'un avant-projet sur l'ensemble du projet urbain et le lancement de la phase Projet (PRO) sur les espaces publics à réaliser lors de la livraison de la phase 1.

Les travaux du comité de pilotage devraient aboutir à la conclusion d'un protocole d'accord organisant les modalités d'intervention des tous les acteurs de la phase 2.

IV. ZAC JEAN ZAY A ANTONY

Etablissement public Territorial Vallée Sud - Grand Paris

Convention de mandat d'aménagement signée le 25/05/18

Convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage signée le 25/05/18



Plan masse

LE CONTRAT

- **Le mandat d'aménagement**

La ZAC Jean ZAY a fait l'objet d'une concertation courant 2015. Le 03 décembre 2015, le conseil municipal d'Antony arrête le bilan de concertation et approuvait le dossier de création de la ZAC Jean ZAY.

Par délibération du 08 décembre 2016, le conseil municipal d'Antony approuvait le dossier de réalisation de la ZAC Jean, ZAY, le programme des équipements publics ainsi que les modalités prévisionnelles de financement de la ZAC échelonnées dans le temps incluant les participations des constructeurs.

Aux termes de l'article L. 5219-5 IV du CGCT, l'établissement public territorial exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, les compétences prévues au II de l'article L. 5219-1 du code, soumises à la définition d'un intérêt métropolitain mais non reconnues comme telles, à savoir notamment « *Définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain mentionnées à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme* ».

Par délibération du conseil métropolitain en date du 8 décembre 2017, la Métropole du Grand Paris a défini l'intérêt métropolitain et les opérations d'aménagement concernées, dont ne fait pas partie la ZAC Jean ZAY à Antony.

En application de l'article L 5219-5 IV du Code général des collectivités territoriales (CGCT), l'établissement public territorial Vallée Sud Grand Paris est compétent de plein droit, à compter du 1^{er} janvier 2018, pour toute opération d'aménagement qui n'a pas été définie d'intérêt métropolitain.

N'ayant ainsi pas été déclarée d'intérêt métropolitain, la ZAC Jean ZAY créée par la commune d'Antony est dès lors d'intérêt territorial, et relève de la compétence de l'établissement public territorial Vallée Sud Grand Paris à compter du 1^{er} janvier 2018, conformément aux dispositions précitées.

Pour mener à bien cette opération et conformément à l'article L 300-3 du Code de l'Urbanisme, l'EPT VSGP confie une mission de mandat d'aménagement à la SPLA PANORAMA.



Un premier avenant a été signé le 27 février 2020 validant la modification du bilan d'aménagement de l'opération.

Un second avenant a été signé le 23 décembre 2020 validant des compléments au contenu des missions confiées au mandataire.

- **L'assistance à maîtrise d'ouvrage**

La ZAC Jean ZAY a fait l'objet d'une concertation courant 2015. Le 03 décembre 2015, le conseil municipal d'Antony arrête le bilan de concertation et approuvait le dossier de création de la ZAC Jean ZAY.

Par délibération du 08 décembre 2016, le conseil municipal d'Antony approuvait le dossier de réalisation de la ZAC Jean, ZAY, le programme des équipements publics ainsi que les modalités prévisionnelles de financement de la ZAC échelonnées dans le temps incluant les participations des constructeurs.

L'EPT est propriétaire des emprises foncières de la ZAC.

L'EPT a lancé une consultation en vue de choisir des opérateurs de trois lots :

Lot n°1 : Cession d'un ensemble de terrains constitués des îlots A, B, et G d'une superficie de 14 950 m² environ et acquisition en VEFA d'une résidence étudiante comprenant 136 logements étudiants.

- Lot n°2 : Cession d'un ensemble de terrains constitués des îlots C, D, et E d'une superficie de 11 000 m² environ et acquisition en VEFA d'une résidence étudiante comprenant 234 logements étudiants.

- Lot n°3 : Cession d'un ensemble de terrains constitués des îlots H et I d'une superficie de 9 500 m² environ.

L'EPT VSGP est sur le point d'engager la deuxième phase de cette consultation en adressant aux candidats sélectionnés un dossier de consultation en vue que ces derniers remettent une offre.

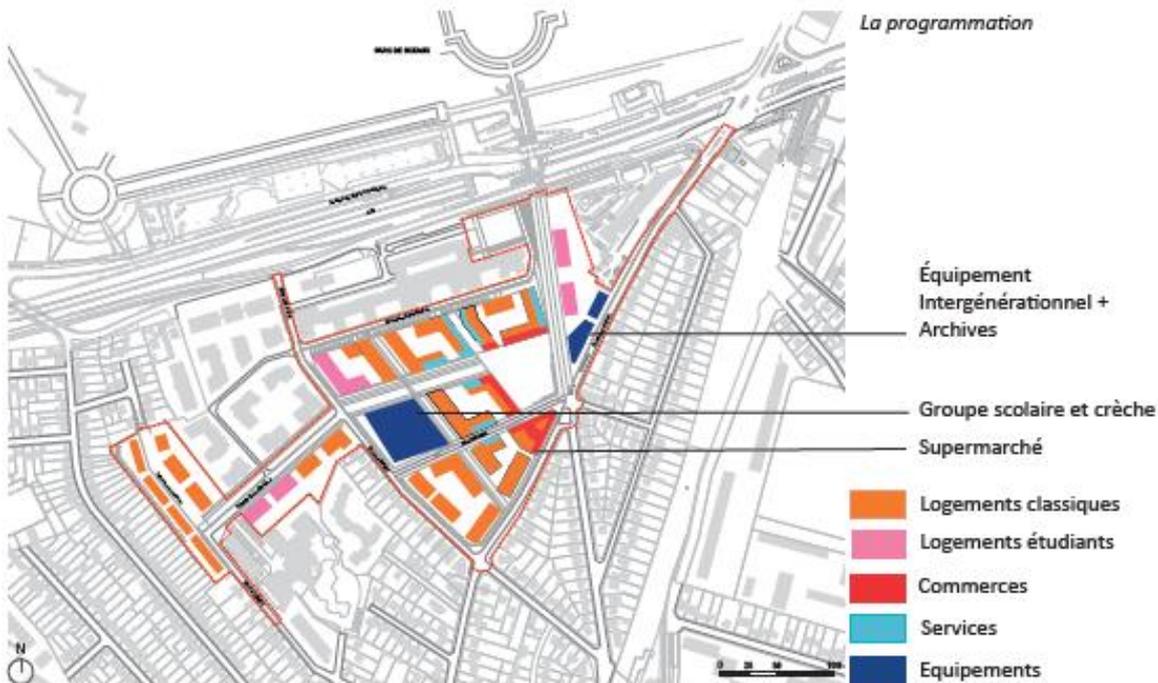
Pour mener à bien cette deuxième phase de consultation, l'EPT VSGP confie une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage à la SPLA PANORAMA (aujourd'hui VALLEE SUD AMENAGEMENT).

La mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage comprend :

- Finalisation des consultations,
- Signature des promesses synallagmatiques de vente et promesses de VEFA,
- Signature des actes authentiques (acte de vente des emprises foncières – acte de VEFA),
- Assistance dans le suivi des travaux, les livraisons jusqu'à l'issue de la période de parfait achèvement dans le cadre des acquisitions en VEFA.



LE PROGRAMME



Extrait dossier de réalisation de la ZAC JEAN ZAY

Le programme comprend :

- 11 412 m² SDP de logements étudiants,
- 40 021 m² SDP de logements dits « classiques »,
- 7 180 m² SDP d'équipements dont un groupe scolaire, une crèche, un équipement intergénérationnel,
- 2 013 m² SDP de commerces,
- 1 975 m² SDP de services,
- Des espaces publics.

ETAT AU 31 DECEMBRE 2020

- **Le mandat d'aménagement**

L'année 2020 a été marquée par les dépôts des dossiers de demande de permis de construire de l'ensemble des ilots de l'opération, la fin de la conception des espaces publics ainsi que la consultation des entreprises de travaux en vue de la réalisation des espaces publics.

Les premiers permis de construire des projets de construction ont été délivrés en décembre 2020.

- **L'assistance à maîtrise d'ouvrage**

Dès février 2020, les deux contrats de réservation pour les logements étudiants ont été signés entre l'EPT VALLEE SUD GRAND PARIS et les promoteurs.



PERSPECTIVE 2021

- Le mandat d'aménagement

L'année 2021 sera marquée par le démarrage des travaux de construction de la ZAC.

Dès janvier 2021, les travaux préparatoires des espaces publics ont été lancés pour s'achever en juin 2021.

Les travaux de construction devraient démarrer dès l'été 2021 avec le lancement des travaux du groupe scolaire puis du parking public ; ces deux ouvrages sont sous maîtrise d'ouvrage de la ville d'Antony.

Les travaux de construction de logements devraient démarrer à l'automne 2021 après la cession des terrains par l'EPT VALLEE SUD GRAND PARIS.

- L'assistance à maîtrise d'ouvrage

L'année 2021 sera marquée par la cession des terrains aux promoteurs.

V. MANDAT D'ETUDES PREALABLES A LA DEFINITION D'UN PROJET URBAIN DU SITE COMPRENANT LES EMPRISES DE LA RATP (CENTRE DE BUS), DU BATIMENT FAHRENHEIT ET DES BATIMENTS SITUES AU SUD APPARTENANT DE L'IRSN A FONTENAY AUX ROSES

Etablissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris
Convention de mandat signée en septembre 2019





La RATP a un projet de mutation de son ensemble immobilier. Ce projet s'est d'abord traduit par la présentation d'une opération de construction sur son foncier.

L'EPT, de son côté, s'interroge sur le devenir de son immeuble « le Fahrenheit » qui doit faire l'objet d'importants travaux de mise aux normes.

Au regard de ces intentions, l'EPT souhaite mener des études de mutation possible de ces emprises en y incluant celles situées au sud appartenant à l'IRSN.

Ainsi, l'EPT confie à la SPLA PANORAMA (aujourd'hui VALLEE SUD AMENAGEMENT) une mission d'études préalables à la définition du projet urbain des emprises de la RATP (centre de Bus), du bâtiment Fahrenheit et des bâtiments situés au sud appartenant de l'IRSN à Fontenay aux Roses.

La mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage comprend :

- Phase 1 : diagnostic
- Phase 2 : définition d'une pré faisabilité urbaine

ETAT AU 31 DECEMBRE 2020

L'année 2020 a été marquée par le choix d'une équipe et la réalisation de la mission selon les étapes convenues : diagnostic/définition d'une pré faisabilité.

Après la constitution de l'équipe projet, l'objectif a été de rencontrer l'ensemble des acteurs de ce secteur.

Sur la base de ces rencontres, il a été établi un diagnostic et des hypothèses de travail ont été établies.

PERSPECTIVE 2021

L'année 2021 sera marquée par un rendu d'un diagnostic finalisé ainsi que d'une pré faisabilité.

Ce rendu marquera la fin de la mission.



VI. LE PROJET LE NOTRE A CLAMART

Etablissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris
Concession d'aménagement signée le 05 juillet 2019



Plan de situation

LE CONTRAT

Le quartier Le Notre est bien desservi par les transports en commun et bénéficie de la proximité de la forêt de Meudon. Cet ensemble immobilier représente actuellement 750 logements pour la plupart appartenant au bailleur Immobilière 3f (I3F) et pour une partie à l'OPHLM Clamart Habitat – Vallée Sud Grand Paris. Un cadre de vie dévalorisé, des problèmes d'insécurité et d'incivilités récurrents, le manque d'espaces publics et de stationnements sont les éléments forts qui ont motivé la Ville de Clamart et la société I3F à repenser l'ensemble du paysage et des fonctionnalités de ce quartier.

Ainsi, l'objectif de ce projet est de reconstruire des immeubles mieux insérés dans un environnement paysager de qualité, bénéficiant d'une vraie mixité sociale, et disposant de commerces de proximité et d'équipements d'intérêt général.

Dans cette perspective, la Ville de Clamart a organisé une réunion publique, qui s'est tenue le 15 octobre 2015 pour exposer les modalités de relogement aux habitants du quartier et lancer la réflexion sur différents thèmes (habitat et stationnement, relogement et accompagnement social, sécurité, paysage, environnement et commerces) à travers des ateliers participatifs.



Une seconde réunion publique s'est déroulée le 15 mars 2016 afin de présenter les résultats de la concertation et les premières esquisses du futur quartier, dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- un quartier apaisé mais ouvert avec des accès aux véhicules en pied d'immeubles
- des stationnements en souterrain,
- des immeubles moins hauts qu'auparavant disposant de terrasses en hauteur et de jardins en rez-de-chaussée,
- un espace public paysager et planté,
- des commerces complémentaires.

L'un des enjeux de ce projet est de favoriser la mixité sociale. Ainsi, tous les nouveaux programmes immobiliers associeront une part de logements sociaux et une part de logements privés dans un ensemble ne comptant jusqu'ici que des logements sociaux.

La reconstruction du quartier Le Nôtre s'effectuera en plusieurs phases. Un protocole a été signé avec Immobilière 3F, la mairie de Clamart, la Préfecture des Hauts de Seine, Action Logement et Clamart Habitat ainsi qu'une charte de relogement dans le cadre de la démolition des bâtiments. Plus d'une centaine de relogements était déjà réalisée en juillet 2018.

En application de l'article L 5219-5 IV du Code général des collectivités territoriales (CGCT), l'Etablissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris est compétent de plein droit, à compter du 1^{er} janvier 2018, pour toute opération d'aménagement qui n'a pas été définie d'intérêt métropolitain. N'ayant pas été déclaré d'intérêt métropolitain, le projet d'aménagement du quartier Le Nôtre est dès lors d'intérêt territorial, et relève de la compétence de l'Etablissement public territorial Vallée Sud Grand Paris.

Pour mener à bien ce projet, et conformément à l'article L 300-3 du Code de l'urbanisme, l'Etablissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris a décidé de désigner la SPLA PANORAMA (aujourd'hui VALLEE SUD AMENAGEMENT) en qualité d'aménageur pour la réalisation de l'opération d'aménagement du quartier Le Nôtre à Clamart. Il convient de préciser l'Etablissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris est actionnaire de la SPLA PANORAMA (aujourd'hui VALLEE SUD AMENAGEMENT).

LE PROGRAMME

Cette opération doit permettre la réalisation de l'opération d'aménagement du Quartier Le Nôtre à Clamart (rue de la porte de Trivaux / route du Pavé Blanc), et notamment du programme défini suivant :

- Environ 16 500 m² d'espace public,
- 72 280 m² de surface de planchers environ dont 24 560 m² de logements sociaux, 3 240 m² en accession social, 43 160 m² en accession libre et 1 320 m² en commerce.



ETAT AU 31 DECEMBRE 2020

Les premiers mois de l'année 2020 ont été consacrés :

- au choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre du programme de construction,
- au lancement des études de conception des constructions,
- à la finalisation du dossier de demande permis d'aménager.

Le dossier de demande de permis d'aménager a été déposé en novembre 2020. Ce dossier exclut le lot à construire par Clamart Habitat.

Une consultation en vue de la cession des droits à construire des logements en accession et une partie de logements sociaux a été lancée en novembre 2020.

Une équipe de maîtrise d'œuvre des espaces publics a également été désignée et la conception des espaces publics du projet a pu démarrer. Un avant-projet a été remis en fin d'année 2020.



Perspective du projet Le Nôtre depuis la lisière du bois de Clamart : Source : Urb'Archi



Clamart Habitat réalisait quant à lui la démolition de ses constructions après relogement de l'ensemble des occupants.

Les travaux de démolition s'achevaient à la fin de l'année 2020.



Démolition immeuble Clamart Habitat en octobre 2020.

PERSPECTIVE 2021

L'année 2021 sera marquée par le dépôt des demandes de permis de construire de l'opération, les premiers travaux de démolition par I3F.

L'instruction du dossier de permis d'aménager se poursuit pour une délivrance envisagée en juin 2021.

La consultation des promoteurs devrait s'achever par la conclusion d'une promesse synallagmatique de vente à l'été 2021.

Les demandes de permis de construire devraient être déposées d'ici la fin de l'année 2021.



Perspective du lot 07 depuis le mail central. Source : agence Urb'Archi



ETAT AU 31 DECEMBRE 2020

L'année 2020 a permis de collecter les informations indispensables au bon déroulé de la mission.

PERSPECTIVE 2021

L'année 2021 sera marquée par la réalisation de la mission.

VIII. LE PROJET D'AMENAGEMENT DU MAIL BOUCICAUT A FONTENAY AUX ROSES

Concession d'aménagement signée le 23 novembre 2020



Plan du secteur d'étude



La Ville de Fontenay-aux-Roses s'est engagée dans une politique ambitieuse de redynamisation de son centre-ville notamment en matière de dynamisme commercial. A travers une logique de projets structurants autour des places urbaines, elle s'est engagée dans la restructuration du linéaire de la rue Boucicaut.

Le 31 mars 2017, la ville de Fontenay aux Roses confiait un mandat d'études préalables en vue d'étudier les conditions techniques, juridiques et financières de la requalification du mail Boucicaut.

Par avenant en date du 03 mai 2018, un avenant à cette mission avait été conclu entre la ville de Fontenay-aux-Roses, l'Etablissement Public Territorial vallée Sud Grand Paris et la SPLA PANORAMA en vue de constater la substitution de la Ville par l'EPT Vallée Sud Grand Paris.

Le mail Boucicaut est composé d'une imbrication de bâtiments constituant un ensemble immobilier des années 70. Cet ensemble compte 6 copropriétés :

- Copropriété de la résidence CORREZE
- Copropriété des bâtiments B1, B1A, B2 et B3
- Copropriété de la résidence ARTOIS
- Copropriété de la résidence BRETAGNE
- Copropriété de la résidence TOURAINE
- Copropriétés de la résidence GASCOGNE

Les espaces communs sont régis par une Association Syndicale Libre (ASL). Un cahier des charges définit les modalités de réparation et de fonctionnement de ces espaces communs.

Le centre commercial est composé d'une trentaine de commerces pas toujours visibles. Le défaut d'investissement et le manque de visibilité conduisent à une obsolescence de l'ensemble (à l'exception de quelques commerces -supermarché, banques notamment- directement accessibles de la rue Boucicaut)

L'imbrication des espaces et la mutualisation des usages ne rendent pas lisibles les accès. L'accès à la piscine est confidentiel. L'objectif de la mission est d'intégrer le mail Boucicaut dans le projet d'amélioration du centre-ville.

Cela passe par :

- Des cheminements publics clairement identifiés,
- Des façades commerciales facilement accessibles et visibles.

Plusieurs axes de réflexions ont été étudiés :

- Traitement des espaces communs à usage public,
- Reconfiguration commerciale conduisant à l'acquisition de lots de copropriété (et la gestion des titulaires de baux commerciaux) en vue de leur démolition,
- Les conditions de rénovation de la piscine municipale (dans la copropriété B1-B1A-B2 et B3)
- Les conditions de création de nouvelles constructions dans cet ensemble.

Le comité de pilotage réalisé en juin 2018 fait état d'un projet de requalification de l'ensemble faisant ressortir un bilan d'aménagement déficitaire.

Pour lancer le projet en phase opérationnelle, le périmètre du projet a donc été revu.

Le projet ainsi présenté prévoit la maîtrise foncière des espaces communs ainsi que des îlots où se situent les commerces TATTOO, ainsi que la BANQUE POPULAIRE / NICOLAS et l'îlot composé de l'ex ROYAL FONTENAY.

La maîtrise foncière de ces ensembles va permettre de libérer l'espace. Elle sera accompagnée d'une requalification des modalités de gestion et accès de la piscine publique ainsi que l'ensemble de l'espace devenu public.

Une construction dans le prolongement du mur pignon de l'immeuble Touraine vient finaliser cette nouvelle place.



Parallèlement, la ville de Fontenay-aux-Roses sollicite la SEM Vallée Sud Développement pour acquérir à l'amiable les autres murs de commerces du mail dont les propriétaires souhaiteraient se dessaisir. Les autres commerces du mail ne sont donc pas dans le périmètre de la présente concession d'aménagement.

Par ailleurs, il est bien précisé que le projet d'aménagement ne touche en aucun cas les logements existants des copropriétés du mail.

Concernant les espaces publics, il est attendu un verdissement des espaces avec une végétalisation et une perméabilisation des zones de plaines terres.

En application de l'article L 5219-5 IV du Code général des collectivités territoriales (CGCT), l'Etablissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris est compétent de plein droit, à compter du 1^{er} janvier 2018, pour toute opération d'aménagement qui n'a pas été définie d'intérêt métropolitain. N'ayant pas été déclaré d'intérêt métropolitain, le projet d'aménagement du mail Boucicaut est dès lors d'intérêt territorial, et relève de la compétence de l'Etablissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris.

Pour mener à bien ce projet, et conformément à l'article L 300-3 du Code de l'urbanisme, l'Etablissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris a décidé de désigner la SPLA PANORAMA (aujourd'hui VALLEE SUD AMENAGEMENT) en qualité d'aménageur pour la réalisation de l'opération d'aménagement du mail Boucicaut à Fontenay-aux-Roses. Il convient de préciser que l'Etablissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris est actionnaire de la SPLA PANORAMA (aujourd'hui VALLEE SUD AMENAGEMENT).

ETAT AU 31 DECEMBRE 2020

L'année 2020 a été marquée par le démarrage de la mission et le lancement des consultations en vue de choisir l'équipe projet.

PERSPECTIVE 2021

L'année 2021 sera marquée par le lancement des études de conception des espaces publics, la programmation des travaux de la piscine ainsi que la recherche d'accords amiables en vue de maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation de l'opération.

Pour mener à bien son projet, une équipe projet sera constituée composée de paysagiste, bureau d'études VRD, OC interchantier, programmiste des travaux de la piscine, équipe de maîtrise d'œuvre de démolition et de construction, géomètre, avocat...

Ainsi seront menées parallèlement :

- Les études de conception des espaces publics,
- Les études de programmation puis de conception des travaux de la piscine,
- Les études de conception de la nouvelle construction,
- Les études de démolition
- Le montage juridique.

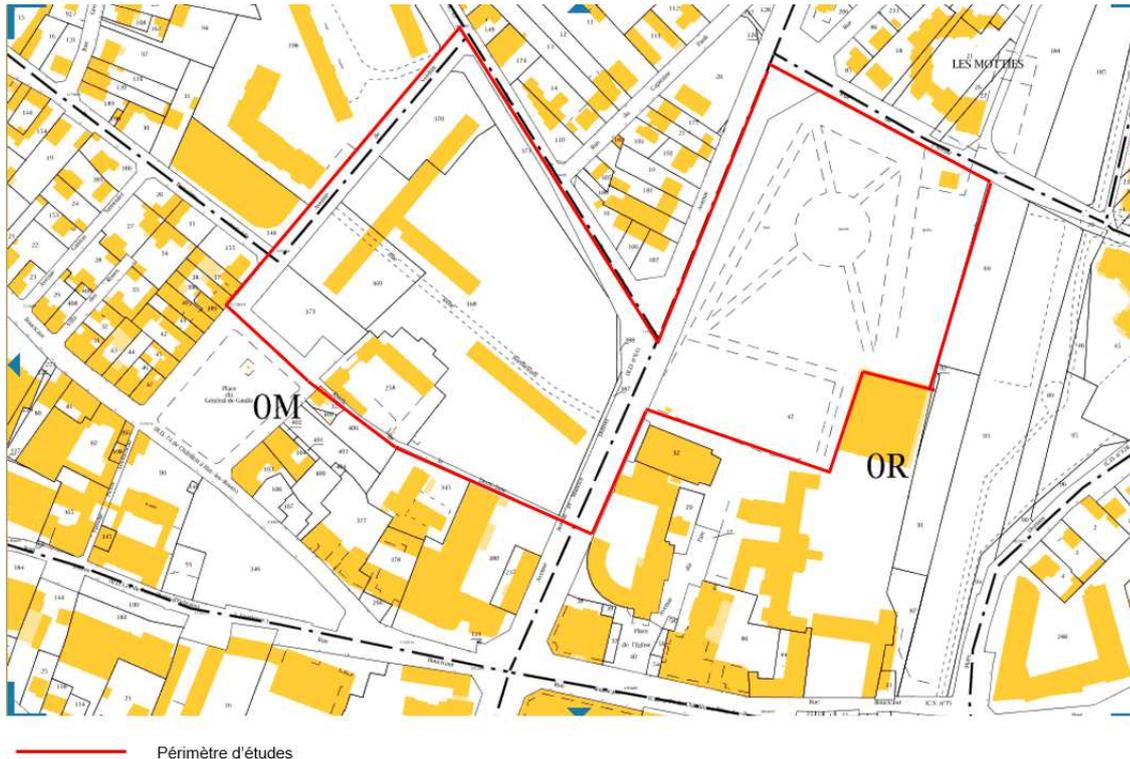
Des rencontres avec l'ensemble des copropriétaires ainsi que des riverains et usagers seront organisées en vue d'aboutir à un accord amiable.



IX. MANDAT D'ETUDES PREALABLES A LA DEFINITION DU PROJET URBAIN ET D'EVALUATION DES MODALITES TECHNIQUES, JURIDIQUES ET FINANCIERES EN VUE D'UNE PHASE OPERATIONNELLE DU SITE COMPRENANT LES EMPRISES DE 1001 VIES – RESIDENCE SAINT PRIX ET SES ABORDS A FONTENAY-AUX-ROSES

Convention de mandat signée en décembre 2020 avec l'EPT Vallée Sud – Grand Paris.

RESIDENCE SAINT PRIX ET SES ABORDS – PERIMETRE D'ETUDES



La société 1001 vies est propriétaire d'un ténement foncier de 20 501 m² comprenant la résidence Saint Prix en centre-ville de Fontenay aux Roses.

La ville et la société 1001 vies s'interrogent sur les possibilités de redessiner et de mutation de ce foncier compte tenu du patrimoine vieillissant existant. En effet, celui-ci ne correspond plus aux attentes, en matière de confort thermique, acoustique et d'usage, des locataires du parc social. Il présente par ailleurs des problèmes d'hygiène et un enjeu de présence d'amiante au sein du bâti à prendre en compte.

L'objectif de cette opération est de réaliser un projet de relogement, démolition et reconstruction intégrant le patrimoine de 1001 vies ainsi que ses abords.

Cette opération devra permettre de reconnecter ce patrimoine au reste du centre-ville, notamment la Place du Général de Gaulle, le pôle Théâtre-Ecole du Parc ainsi que le parc Sainte-Barbe. D'une manière générale, elle visera à la création d'espaces publics partagés de qualité.

Parallèlement, la ville souhaite réaliser des travaux de rénovation du parc Saint Barbe. L'objectif de cette rénovation est de réaliser des aménagements paysagers ; il ne s'agit en aucun cas de changer la destination de ce parc mais bien au contraire de renforcer son usage actuel.



Enfin, la ville souhaite mener une réflexion pour réaliser un équipement public de type salle des fêtes. Cette réflexion pourrait être intégrée dans ce périmètre d'études, notamment en bordure du Parc Sainte-Barbe dans une optique de déménagement du local des jardiniers.

Au regard de ces intentions, la Ville de Fontenay aux Roses a sollicité l'EPT en vue de mener une étude urbaine en vue d'étudier les conditions possibles d'évolution de ce secteur.

Ainsi, l'EPT confie à la SPLA PANORAMA (aujourd'hui VALLEE SUD AMENAGEMENT) une mission d'études préalables à la définition du projet urbain et d'évaluation des modalités techniques, juridiques et financières en vue d'une phase opérationnelle des emprises de la Résidence Saint Prix et ses abords à Fontenay aux Roses.

ETAT AU 31 DECEMBRE 2020

Le mandat a été confié à la société en fin d'année.

PERSPECTIVE 2021

Le début de l'année sera marqué par la constitution de l'équipe projet puis la réalisation du diagnostic.

L'ensemble de la mission devrait être mené sur l'année 2021.