

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

***DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL***

**SEANCE ORDINAIRE DU 06 NOVEMBRE 2025**

NOMBRE DE MEMBRES

Composant le Conseil : 35

En exercice : 35

Présents : 29

Représentés : 5

PREND ACTE

**OBJET : Présentation du rapport annuel de la SPL Vallée Sud Aménagement pour l'exercice 2024**

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

**Etaient présents** : VASTEL Laurent, REIGADA Gabriela, LAFON Dominique, RENAUX Michel, DELERIN Jean-Luc, BEKIARI Despina, CHAMBON Emmanuel, ANTONUCCI Claudine, CONSTANT Pierre-Henri, ROUSSEL Philippe, MERCADIER Anne-Marie, BOUCLIER Arnaud, RADAOARISOA Véronique, SAUCY Nathalie, LECUYER Sophie, PORTALIER-JEUSSE Constance, GABRIEL Jacky, BERTHIER Etienne, COLLET Cécile, KEFIFA Zahira, KARAJANI Claire, MERLIER Thérèse, GAGNARD Françoise, SOMMIER Jean-Yves, MERGY Gilles, 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 :**

Mme GALANTE-GUILLEMINOT Muriel

pouvoir à

M. VASTEL Laurent

Mme BULLET Anne

pouvoir à

Mme MERCADIER Anne-Marie

M. LE ROZES Estéban

pouvoir à

Mme ANTONUCCI Claudine

M. KATHOLA Pierre

pouvoir à

M. SOMMIER Jean-Yves

Mme GOUJA Sonia

pouvoir à

Mme LE FUR Pauline

**Absent : HOUCINI Mohamed**

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 : Mme Cécile COLLET est désignée pour remplir ces fonctions.

Le Conseil,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L2121-29,

Vu la loi n°2010-559 du 28 mai 2010 pour le développement des sociétés publiques locales,

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 la désignation des 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 approuvés en assemblée générale ordinaire le 16 novembre 2015, puis modifiés en assemblée générale mixte le 28 juin 2021,

Vu le rapport des mandataires portant sur l'activité de la SPL pour l'exercice 2024,

Considérant qu'en application de l'article L.1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales et de l'article 28 des statuts de Vallée Sud Aménagement, 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,

Le Rapporteur entendu,

Après en avoir délibéré,

#### PREND ACTE

**Article 1 :** de la présentation du rapport annuel des mandataires de la SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT pour l'exercice 2024,

**Article 2 :** dit que la présente délibération sera publiée sur le site internet de la ville de Fontenay-aux-Roses, et qu'elle pourra être contestée par la voie d'un recours gracieux ou par la voie d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise (2-4 bd de l'Hautil BP 30322, 95027 CERGY PONTOISE CEDEX) dans un délai de 2 mois suivant sa publicité.

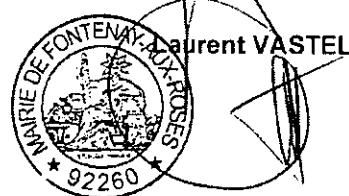
**Article 3 :** ampliation de la présente délibération sera transmise à :

- M. le Préfet des Hauts de Seine
- Mme la Présidente de la SPL Vallée Sud Aménagement

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits,  
Et ont signé le Maire et la secrétaire de séance

#### POUR EXTRAIT CONFORME

Le Maire



La secrétaire de séance  
Mme COLLET

Certifié exécutoire  
Compte tenu de la réception en préfecture le : 21 NOV. 2025

Publication/Affichage le : 21 NOV. 2025  
Pour le Maire par délégation  
La Directrice du pôle Administratif et Affaires Générales



# RAPPORT DES MANDATAIRES

## Exercice 2024

Version du 27/10/2025



Envoyé en préfecture le 21/11/2025

Reçu en préfecture le 21/11/2025

Publié le

S<sup>2</sup>LO

ID : 092-219200326-20251106-DEL251106\_4-DE

## 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 et du décret n°2022-1406 du 4 novembre 2022, le présent rapport a été établi par les élus représentants les collectivités au sein du Conseil d'administration de la société.



## SOMMAIRE

<b>A - VIE DE LA SOCIETE</b>	6
I – PRESENTATION DE LA SOCIETE .....	6
I.1 - HISTORIQUE .....	6
I.2 – OBJET SOCIAL .....	6
I.3 – MODE DE DIRECTION DE LA SOCIETE .....	7
I.4 – MODIFICATION DES STATUTS .....	7
II – ACTIONNARIAT .....	7
II.1 - LE CAPITAL SOCIAL .....	7
II.2 - MODIFICATION DE L'ACTIONNARIAT AU COURS DE L'EXERCICE .....	8
II.3 - REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL .....	8
II.4 - ACTIONNARIAT SALARIE .....	8
II.5 - REUNION(S) DES ACTIONNAIRES .....	9
III - CONSEIL D'ADMINISTRATION .....	9
III.1 - COMPOSITION .....	9
III.2 – MOUVEMENTS DES REPRESENTANTS PERMANENTS .....	9
III.3 - REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX .....	9
III.4 - JETONS DE PRESENCE .....	10
III.5 - SEANCES .....	10
III.6 - REUNION(S) DE LA COMMISSION D'APPEL D'OFFRES .....	11
III.7 - REUNION(S) DU COMITE TECHNIQUE .....	14
IV – PROCEDURES DE PREVENTION ET DE DETECTION DES FAITS D'ATTEINTE A LA PROBITE .....	16
V - COMMISSAIRE AUX COMPTES .....	16
<b>B - MOYENS HUMAINS</b>	17
I – EFFECTIF .....	17
II – MOUVEMENTS .....	17
II.1 - MANDATAIRES SOCIAUX .....	17
II.2 - SALARIE(S) .....	17
III - ACCORD(S) D'ENTREPRISE ET AUTRE(S) DISPOSITION(S) .....	18
IV - FORMATION PROFESSIONNELLE .....	18
V – PERSPECTIVES .....	19
V.1 - PROCESSUS DE RECRUTEMENT .....	19
V.2 - ACCORD D'ENTREPRISE ET AUTRE(S) DISPOSITION(S) .....	19
VI – AUTRES POINTS .....	19
<b>C - LES COMPTES</b>	20
I - COMPTE DE RESULTAT .....	20
I.1 – PRODUITS D'EXPLOITATIONS .....	20
I.2 - CHARGES D'EXPLOITATION .....	21
II - BILAN .....	22



II.1 - ACTIF .....	22
II.2 - PASSIF .....	25
II.3 - SITUATION FISCALE .....	28
II.4 - ENGAGEMENT HORS BILAN .....	28
II.5 - EVENEMENT(S) POSTERIEUR(S) A LA CLOTURE DE L'EXERCICE .....	28
 III – DELAI DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS .....	29
 IV – RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES .....	31
 V – AUTRES INFORMATIONS .....	31
 <b>D - ACTIVITE</b> .....	32
 I – INDICATEURS .....	32
I.1 - CONTRATS SIGNES.....	32
I.2 - INVESTISSEMENTS REALISES .....	33
I.3 - REMUNERATION TIREE DES PROJETS .....	34
I.4 - ACTIVITE D'AMENAGEUR .....	35
I.5 - ACTIVITE DE CONSTRUCTEUR.....	35
 II – CONTENTIEUX MARCHES .....	36
II.1 - NOUVEAUX CONTENTIEUX DURANT L'ANNEE ECOULEE .....	36
II.2 - AVANCEMENT DES CONTENTIEUX.....	36
II.3 - CONTENTIEUX CLOTURES .....	36
 III – AUTRES CONTENTIEUX .....	36
III.1 - NOUVEAUX CONTENTIEUX DURANT L'ANNEE ECOULEE .....	36
III.2 - AVANCEMENT DES CONTENTIEUX.....	38
III.3 - CONTENTIEUX CLOTURES .....	39
 <b>E - CONTROLES INTERVENUS DURANT L'ANNEE ECOULEE</b> .....	40
 <b>H – ANNEXE : AVANCEMENT DES PROJETS D'AMENAGEMENT</b> .....	41
I. LA ZAC DU PANORAMA A CLAMART .....	41
II. PROJET D'AMENAGEMENT DU CENTRE COMMERCIAL DESPREZ A CLAMART .....	48
III. SECTEUR DE LA GARE A CLAMART .....	53
IV. ZAC JEAN ZAY A ANTONY .....	57
V. LE PROJET LE NOTRE A CLAMART .....	62
VI. LE PROJET D'AMENAGEMENT DU MAIL BOUCICAUT A FONTENAY AUX ROSES .....	68
VII. SITE DU PANORAMA 2 : LA CONVENTION DE PRESTATIONS INTEGREES .....	71
VIII. ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE POUR L'ELABORATION DU DOSSIER DE CREATION DE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE DU PANORAMA 2 A CLAMART .....	73
IX. ZAC DU QUARTIER DES PARADIS A FONTENAY-AUX-ROSES .....	76
X. SECTEUR SUD DE LA ROUTE DU PAVE BLANC A CLAMART .....	80
XI. LE PROJET D'AMENAGEMENT DE LA PLACE AIME CESAIRES A CLAMART .....	84
XII. LE PROJET D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DES ARUES A CHATILLON .....	88
XIII. ZAC DES ARUES A CHATILLON .....	92
XIV. MANDAT D'ETUDES PREALABLES DU SECTEUR MONTROUS A CLAMART .....	95
XVI. ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE D'ANTONYPOLE A ANTONY .....	100
XVII. LE PROJET DE LA PLACE DU GENERAL DE GAULE A SCEAUX .....	103
XVIII. LE MANDAT D'ETUDES DES SECTEURS DE L'AVENUE DU GENERAL DE GAULLE A CLAMART .....	106
XIX. ZONE INDUSTRIELLE A BAGNEUX .....	107
XX. LE MANDAT D'ETUDES DU SITE ARC EN CIEL A CHATILLON .....	109



XXI.	ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE SUR LE SECTEUR DE LA RESIDENCE VINCENT FAYO A CHATENAY MALABRY .....	110
XXII.	SECTEUR PAJEAUD A ANTONY - MANDAT D'ETUDES .....	112
XXIII.	SECTEUR POINTE THEURIET A BOURG LA REINE - ASSISTANCE A LA CONCERTATION PREALABLE ET A LA MISE EN OEUVRE DES PROCEDURES NECESSAIRES A LA REALISATION DE L'OPERATION .....	114
XXIV.	SECTEUR DE L'ONERA A CHATILLON - MANDAT D'ETUDES .....	115
<b>I – ANNEXE : AVANCEMENT DES PROJETS DE CONSTRUCTION</b>	.....	117
I.	LE PROJET DE CONSTRUCTION DU CENTRE SPORTIF ET DE LOISIRS HUNEBELLE A CLAMART .....	117
II.	LE PROJET DE DEMOLITION RECONSTRUCTION DE L'ECOLE MATERNELLE DU JARDIN PARISIEN A CLAMART .....	120
III.	LE PROJET DE REHABILITATION DU THEATRE DES SOURCES A FONTENAY AUX ROSES .....	122
IV.	ÉTUDES DE FAISABILITÉ POUR LA RECONSTRUCTION DE LA CUISINE CENTRALE À FONTENAY-AUX-ROSES .....	123
V.	LE PROJET DE RENOVATION DU PARKING PUBLIC DESPREZ .....	124
VI.	REHABILITATION DU STADE ET DU GYMNASSE DU PANORAMA A FONTENAY-AUX-ROSES .....	126
VII.	CONSTRUCTION DU GYMNASSE DU PANORAMA A CLAMART .....	128



## A -VIE DE LA SOCIETE

### I – PRESENTATION DE LA SOCIETE

#### I.1 - Historique

La S.P.L.A. PANORAMA Fontenay-aux-Roses – Clamart a été immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 821 443 215 le 30 juin 2016 et son siège social était situé au 1-3 avenue Jean Jaurès, Hôtel de Ville – Centre administratif, 92 140 Clamart. Son domaine d'activité est l'aménagement.

Les bureaux de la société étaient localisés au 15 avenue Jean Baptiste Clément, 92 140 Clamart.

L'Assemblée générale extraordinaire du 5 novembre 2018 a approuvé le changement de raison sociale et l'adoption d'un nom commercial. La SPLA PANORAMA Fontenay-aux-Roses – Clamart est donc devenue la SPLA PANORAMA Vallée Sud – Grand Paris et le nom commercial de la SPLA PANORAMA a été adopté.

Les bureaux de la société ont été déménagés au 28 rue de la Redoute, 92 260 Fontenay-aux-Roses à compter du 27 décembre 2018.

L'Assemblée générale ordinaire du 12 juin 2019 a ratifié le transfert du siège social de la société au 28 rue de la Redoute, 92 260 Fontenay-aux-Roses.

L'Assemblée générale extraordinaire du 18 décembre 2020 a approuvé le changement de raison sociale et de nom commercial. La SPLA PANORAMA est donc devenue la SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT avec une ouverture de son objet social à une activité de construction.

L'Assemblée générale extraordinaire du 28 juin 2021 a modifié la rédaction des articles 15 et 17, faisant évoluer la limite d'âge du Président du Conseil d'administration et des représentants des collectivités territoriales au sein des instances de gouvernance de la société à 80 ans.

#### I.2 – Objet social

La société a pour objet, exclusivement pour le compte de ses collectivités actionnaires et sur leurs territoires :

- de procéder à l'étude et à tous actes nécessaires à la réalisation des actions ou opérations d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme ;
- de procéder en qualité de maître d'ouvrage ou dans le cadre d'un mandat de maîtrise d'ouvrage, à l'étude et à la réalisation d'opérations de construction de toute nature permettant notamment la mise en œuvre des politiques de renouvellement urbain, de valorisation du territoire, de l'habitat, de l'éducation, de la culture, de la petite enfance et du sport, ainsi que tout autre domaine intéressant le développement économique et social du territoire ; la société pourra intervenir sur tous immeubles, bâtiments ou ouvrages de toutes natures, tant pour ce qui concerne leur construction que, leur amélioration, leur rénovation, leur réhabilitation, leur gestion et leur entretien ;
- d'entreprendre toutes actions foncières préalables ou nécessaires à la réalisation des opérations d'aménagement et de construction sus-indiquées ;
- de procéder à toute mission d'ingénierie de projets se rapportant à des actions ou opérations d'aménagement et/ou de construction indiquées ci-dessus. Elle pourra dans ce cadre conduire toutes études notamment de programmation, de faisabilité, pré-opérationnelle ou opérationnelle nécessaires à la mise en œuvre de ces projets ;
- d'exploiter tous services publics à caractère industriel ou commercial ou toutes autres activités d'intérêt général se rapportant à la réalisation des opérations d'aménagement et de construction sus-indiquées ;

À cet effet, la société pourra passer toute convention appropriée et effectuera toutes opérations mobilières, immobilières, civiles, commerciales, industrielles, juridiques et financières se rapportant aux objets définis ci-dessus.



Elle pourra en outre réaliser de manière générale toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet et qui contribuent à sa réalisation.

### I.3 – Mode de direction de la société

L'article 20 des statuts prévoit que :

*« Conformément aux dispositions légales, la direction générale de la société est assumée, sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une personne physique nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur général appartenant soit au personnel de la société soit au groupement d'employeurs dont il est membre. Le choix entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale est effectué par le Conseil d'administration qui doit en informer les actionnaires et les tiers dans les conditions réglementaires. »*

Le Conseil d'administration, réuni en séance le 11 février 2016, a décidé que la Direction générale de la société serait assumée par le Président du Conseil d'administration sous sa responsabilité.

Cette décision a également été prise lors des séances du 3 mai 2018 et du 6 octobre 2020 à la suite de la nomination des nouveaux représentants des collectivités aux instances de gouvernance de la société.

### I.4 – Modification des statuts

Le 27 mai 2017, modification du montant du capital social, modification de la répartition capitalistique, modification de la composition du Conseil d'administration avec la fixation de 8 postes d'administrateurs, attribution d'un poste d'administrateur à l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris.

Le 5 novembre 2018, modification de la raison sociale, adoption d'un nom commercial, modification de la répartition du capital social, modification de la composition du conseil d'administration, modification des pouvoirs du conseil d'administration.

Le 12 juin 2019, modification du siège social.

Le 23 novembre 2020, modification de la forme juridique, modification de l'objet social, modification de la raison sociale, modification du nom commercial, ajout de la possibilité de faire des apports en compte courant, précision sur le décompte des voix exprimées en Assemblée générale.

Le 28 juin 2021, modification de l'âge limite du Président et des administrateurs.

## II – ACTIONNARIAT

### II.1 - Le capital social

Au moment de la création de la société, le capital social était de 700 000 euros.

Un projet d'augmentation de capital social avait été approuvé par l'Assemblée générale extraordinaire du 16 décembre 2016. Ce projet portait sur l'émission de 95 actions nouvelles d'une valeur nominale de 1 000€, sans prime d'émission et avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires. La souscription de ces nouvelles actions devait intervenir dans un délai de 6 mois à compter de la tenue de l'Assemblée générale extraordinaire.

L'Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris a envoyé son bulletin de souscription le 28 février 2017 et a opéré au versement des fonds le 3 avril 2017.



A la suite de la convocation du Conseil d'administration du 11 mai 2017, l'Assemblée générale extraordinaire du 29 mai 2017 a constaté la réalisation de l'augmentation de capital conformément aux dispositions légales et statutaires et portant ainsi le capital social à 795 000 euros.

Le 6 avril 2018, vente de 352 actions de la Ville de Clamart au bénéfice de l'EPT Vallée Sud – Grand Paris pour un montant de 352 000 euros (vente à la valeur nominale).

Le 9 avril 2018, vente de 268 actions de la Ville de Fontenay-aux-Roses au bénéfice de l'EPT Vallée Sud – Grand Paris pour un montant de 268 000 euros (vente à la valeur nominale).

Au 31 décembre 2024, le capital social de la société est de 795 000 €, réparti en 795 actions d'une valeur nominale de 1 000€.

#### II.2 - Modification de l'actionnariat au cours de l'exercice

Aucune modification.

#### II.3 - Répartition du capital social

De juin 2016 à avril 2017 :

Actionnaires	Capital	Valeur Nominale	Nbr Actions	Proportion
VILLE DE CLAMART	400 000 €	1 000 €	400	57,14%
VILLE DE FONTENAY-AUX-ROSES	300 000 €	1 000 €	300	42,86%
<b>Total</b>	<b>700 000 €</b>		<b>700</b>	<b>100,00%</b>

De mai 2017 à mars 2018 :

Actionnaires	Capital	Valeur Nominale	Nbr Actions	Proportion
VILLE DE CLAMART	400 000 €	1 000 €	400	50,31%
VILLE DE FONTENAY-AUX-ROSES	300 000 €	1 000 €	300	37,74%
EPT VALLEE SUD - GRAND PARIS	95 000 €	1 000 €	95	11,95%
<b>Total</b>	<b>795 000 €</b>		<b>795</b>	<b>100,00%</b>

Depuis avril 2018 :

Actionnaires	Capital	Valeur Nominale	Nbr Actions	Proportion
VILLE DE CLAMART	48 000 €	1 000 €	48	6,04%
VILLE DE FONTENAY-AUX-ROSES	32 000 €	1 000 €	32	4,03%
EPT VALLEE SUD - GRAND PARIS	715 000 €	1 000 €	715	89,94%
<b>Total</b>	<b>795 000 €</b>		<b>795</b>	<b>100,00%</b>

#### II.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.



## II.5 - Réunion(s) des actionnaires

Les actionnaires ont été réunis une fois durant cet exercice.

- Assemblée générale ordinaire du 24 juin 2024, sous la présidence de Madame Christine QUILLERY, Présidente Directrice générale, et dont l'ordre du jour était le suivant :

### Assemblée générale ordinaire

- POINT 1. Exercice 2023 : approbation des comptes
- POINT 2. Proposition d'affectation du résultat
- POINT 3. Convention de l'article L225-38 du code du commerce
- POINT 4. Fixation de l'enveloppe des jetons de présence
- POINT 5. Pouvoir en vue des formalités

L'ensemble de ces points a été adopté à l'unanimité.

Les actionnaires présents à cette Assemblée générale ordinaire totalisent 763 actions sur 795 actions ayant droit de vote, soit un taux de participation de 96%.

## III - CONSEIL D'ADMINISTRATION

### III.1 - Composition

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 Christine QUILLERY (Présidente Directeur général) Madame Gabriela REIGADA Monsieur Patrice RONCARI Monsieur Carl SEGAUD Monsieur Jean-Yves SENANT

### III.2 – Mouvements des représentants permanents

Fin(s) de mandat ou démission(s) :

Madame Colette HUARD le 12 novembre 2024.

Nomination(s) :

Monsieur Patrice RONCARI le 12 novembre 2024.

### III.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 0 euros sur l'année 2024.

#### III.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 2024 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. »*

#### III.5 - Séances

Le Conseil d'administration de la société s'est réuni à plusieurs reprises cette année.

##### 4 avril 2024 :

- Mandat de maîtrise d'ouvrage pour la démolition et reconstruction de l'école maternelle du Jardin Parisien à Clamart : avenant n°1
- Mandat de maîtrise d'ouvrage pour la reconstruction du complexe sportif Hunebelle à Clamart : avenant n°2
- Traité de concession d'aménagement du Mail Boucicaut à Fontenay-aux-Roses : Vente des cellules commerciales

Adoption à l'unanimité de l'ensemble de ces points.

Le taux de participation des représentants des actionnaires à cette séance est de 50%.

##### 16 mai 2024 :

- Examen des comptes 2023.
- Préparation et convocation de l'Assemblée générale.
- Actualisation du budget 2024 et des perspectives à horizon N+2.
- Convention tripartite portant sur la réalisation des travaux d'aménagement du secteur de la place du Général de Gaulle à Sceaux.

Adoption à l'unanimité de l'ensemble de ces points.

Le taux de participation des représentants des actionnaires à cette séance est de 75%.

##### 15 octobre 2024 :

- Modalité de répartition des jetons de présence.
- Désignation des membres de la commission d'appel d'offres du groupement portant sur la réalisation des travaux d'aménagement du secteur de la place du Général de Gaulle à Sceaux.
- Traité de concession d'aménagement de la ZAC Panorama à Clamart : Cession de la guinguette à Vallée Sud Développement.
- Traité de concession d'aménagement du centre commercial Desprez à Clamart : Cession des cellules commerciales à Vallée Sud Développement.



- Traité de concession d'aménagement des Arues à Châtillon : acquisition du foncier Louveau.
- Mandat d'études préalables à la définition du projet urbain et d'évaluation des modalités techniques, juridiques et financières du projet du secteur de l'ONERA à Chatillon.
- Traité de concession d'aménagement portant sur la réalisation de l'opération d'aménagement du quartier Le Nôtre à Clamart : avenant n°1.
- Traité de concession d'aménagement portant sur la réalisation de l'opération d'aménagement du quartier Le Nôtre à Clamart : financement.
- Mission d'assistance à la concertation préalable et à la mise en œuvre des procédures nécessaires à la réalisation de l'opération du secteur de la pinte Theuriet à Boug la Reine.

Adoption à l'unanimité de l'ensemble de ces points. Monsieur Yves COSCAS ne prend pas part au vote pour la cession de la guinguette et du centre commercial Desprez compte tenu de sa fonction de Président Directeur général de Vallée Sud Développement

Le taux de participation des représentants des actionnaires à cette séance est de 50%.

#### 12 novembre 2024 :

- Désignation d'un nouveau représentant permanent de l'EPT Vallée Sud Grand Paris.
- Contrôle interne : désignation d'un nouveau membre de la commission d'appel d'offres.
- Contrôle analogue : désignation des membres du comité technique.
- Traité de concession d'aménagement portant sur la réalisation de l'opération d'aménagement des Arues à Châtillon : financement.

Adoption à l'unanimité de l'ensemble de ces points.

Le taux de participation des représentants des actionnaires à cette séance est de 75%.

#### 10 décembre 2024 :

- Traité de concession d'aménagement du centre commercial Desprez à Clamart : approbation de la modification à l'Etat descriptif de division en volumes cession sous forme d'échange de volumes entre la SPL Vallée Sud Aménagement et la ville de Clamart.
- Traité de concession d'aménagement portant sur le projet d'aménagement du centre commercial Desprez à Clamart : projet avenant n°2.
- Traité de concession d'aménagement de la Zac du Quartier des Paradis à Fontenay-aux-Roses : avenant n°2.
- Convention de prestations intégrées visant à fixer les conditions d'intervention de la SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT pour le portage du foncier du site dit « Panorama 2 » : avenant n°2.
- Traité de concession d'aménagement portant sur la réalisation de l'opération d'aménagement du mail Boucicaut à Fontenay -aux-Roses : avenant de résiliation.
- Atterrissage budget 2024 et perspectives budgétaires à horizon 2026.

Adoption à l'unanimité de l'ensemble de ces points.

Le taux de participation des représentants des actionnaires à cette séance est de 75%.

Le taux de participation des représentants des actionnaires à l'ensemble des séances est de 65%.

#### III.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 € HT pour les marchés de travaux et à 221 000€ HT pour les marchés de fournitures et de services (seuil réglementaire).

**Du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 12 novembre 2024 :**

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 :

**19 février 2024 :**

- Opération d'aménagement du Quartier Gare de Clamart : Avis sur avenant de résiliation partielle au marché de maîtrise d'œuvre en infrastructure pour l'aménagement des espaces publics du quartier gare de Clamart - Des modifications de programme essentiellement liée à une modification des matériaux des espaces publics ont engendré une augmentation du montant des travaux.  
L'avenant a déterminé la rémunération définitive de l'équipe de maîtrise d'œuvre portant le montant total du marché à la somme forfaitaire de 515 726,20 € HT soit 521 671,44€ TTC.  
La réalisation de la phase 2 de l'opération étant prévue ultérieurement, les parties ont convenu de résilier à l'amiable le marché de maîtrise d'œuvre à l'issue de la phase 1.
  
- Opération d'aménagement du Quartier Gare de Clamart : Attribution du marché de maîtrise d'œuvre des espaces publics de la phase 2 au Groupement PROGEXIAL/LAND'ACT pour un montant global et forfaitaire de 274 999,00€ HT.
  
- Opération d'aménagement du Quartier Gare de Clamart : Avis sur avenant n°1 au marché de travaux de réaménagement des rues Hébert Jean Jaurès et de la place - lot 3 Espaces verts pour un montant de 27 072,44€HT. Le montant total du marché est porté à la somme forfaitaire de 204 906,45€ HT soit 245 887,74€TTC.
  
- Opération d'aménagement ZAC du PANORAMA à Clamart : Avis sur avenant n°1 au marché de travaux des espaces publics – Lot 1 – Voirie et réseaux divers pour un montant de 94 788 euros HT. Le montant total du marché est porté à la somme forfaitaire de 1 881 523,90 € HT soit 2 257 828,68 € TTC.
  
- Opération d'aménagement de la Place Aimé Césaire à Clamart : attribution du marché de travaux de construction d'une halle de marché – 3 lots :
  - Lot n°1 : Gros œuvre étendu attribué à la société DARRAS et JOUANIN pour un montant de 1 405 892,19€HT
  - Lot n°2 : Second œuvre attribué à la société DARRAS et JOUANIN pour un montant de 143 958,99€HT
  - Lot n°3 : Lots techniques attribué à la société TERIDEAL SEGEX ENERGIES pour un montant de 168 740,10 €HT

**22 avril 2024 :**

- Opération d'aménagement des Arues à Châtillon : Validation de 4 équipes candidates admises à remettre une offre pour le marché de maîtrise d'œuvre des espaces publics de l'opération :
  - TUGEC et Florence Mercier Paysagiste
  - INGETEC et OLM
  - BATTet Atelier Marion Talagrand
  - INGEROP et Gautier Conquet

**1<sup>er</sup> juillet 2024 :**

- Opération d'aménagement des Arues à Châtillon : Attribution du marché de maîtrise d'œuvre des espaces publics au groupement TUGEC (mandataire) /Florence Mercier (paysagiste) /Confluence (BE gestion EP) pour un montant global et forfaitaire de 799 465 €HT et pour le prix au BPU dans une limite de 500 000 €HT.
- Opération d'aménagement de la place du Général de Gaulle à Sceaux : 4 équipes candidates admises à remettre une offre pour le marché de maîtrise d'œuvre construction du projet de la Place du Général de Gaulle à Sceaux (92)
  - SARL CoBe Architecture et Paysage / BECHU& Associes/ CET INGENIERIE/ GAYA DEVELOPPEMENT DURABLE/ OPUSIA/ SEMOFI CDB ACOUSTIQUE
  - CLUB architecture / WAW ARCHITECTES/ CEBACO/ ALTEREA/EVP INGENIERIE/SEMPERVIRENS
  - ATELIER PASCAL GONTIER/ BOLLINGER + GROHMANN/ INEX/ AIDA/ BOTTE SONDAGES/ MERCI RAYMOND/ ATEVE INGENIERIE
  - NRAU/ BASSINET TURQUIN PAYSAGE/ VPEAS/ BATISERF/SOLAB/GEOTECHNIQUE APPLIQUEE
- Opération d'aménagement ZAC du PANORAMA à Clamart : attribution du marché d'exploitation et de maintenance des espaces publics spécifiques de la ZAC du Panorama – 3 lots :
  - LOT N°01 – Fontaines attribué à la société TERIDEAL SEGEX ENERGIES pour un une partie du prix global et forfaitaire de 145 600,50 euros HT et la partie au BPU dans une limite de 150 000 euros HT.
  - LOT N°02 – Plan d'eau et ses abords à la société TERIDEAL SEGEX ENERGIES pour un une partie du prix global et forfaitaire de 208.449,60euros HT et la partie au BPU dans une limite de 100 000 euros HT.
  - LOT N°03 – Mise en lumière attribué à la société BOUYGUES ENERGIES ET SERVICES pour prix au BPU dans une limite de 100 000 euros HT.

**A partir du 12 novembre 2024 :**

Les membres de la commission désignés par le Conseil d'administration 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 : Patrice RONCARI

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

**17 décembre 2024 :**

- Opération d'aménagement de la place du Général de Gaulle à Sceaux : Attribution du marché de maîtrise d'œuvre construction au groupement ATELIER PASCAL GONTIER/ BOLLINGER + GROHMANN/ INEX/ AIDA/ BOTTE SONDAGES/ MERCI RAYMOND/ ATEVE INGENIERIE pour un montant global et forfaitaire de 1 619 567 € HT.
- Opération d'aménagement du quartier gare de Clamart : Avis sur avenant n°1 au marché de travaux de réaménagement des rues Hébert Jean Jaurès et de la place - lot 2 Eclairage pour un montant de



27 072,44€HT. Le montant total du marché est porté à la somme forfaitaire de 204 906,45€ HT soit 245 887,74€TTC.

- Attribution de l'accord cadre à marchés subséquents multi attributaires relatif à l'assistance à maîtrise foncière pour les besoins des membres du groupement composé de la SPL Vallée Sud Aménagement et de la SAEML Vallée Sud Développement – 5 lots :

- ✓ Lot 1 : Etude foncière attribué aux sociétés SEGAT et SET BY SETEC SAS. Le montant maximum des commandes est fixé à 500 000 euros HT sur la durée totale de l'accord cadre.
- ✓ Lot 2 : Assistance à la négociation foncière attribué aux sociétés SEGAT et ARTELIA. Le montant maximum des commandes est fixé à 200 000 euros HT sur la durée totale de l'accord cadre.
- ✓ Lot 3 : Expertise patrimoniale attribué à la société SEGAT. Le montant maximum des commandes est fixé à 100 000 euros HT sur la durée totale de l'accord cadre.
- ✓ Lot 4 : Assistance à la constitution de dossier de Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire attribué aux sociétés SEGAT et QUARTA. Le montant maximum des commandes est fixé à 300 000 euros HT sur la durée totale de l'accord cadre.
- ✓ Lot 5 : Etude de marché attribué aux sociétés SEGAT et ADQ. Le montant maximum des commandes est fixé à 300 000 euros HT sur la durée totale de l'accord cadre.

**CAO du Groupement de commandes constitué du Département des Hauts- de-Seine, de l'EPT Vallée Sud Grand Paris et de la SPL Vallée Sud Aménagement dans le cadre du projet d'aménagement de la place du Général de Gaulle à Sceaux**

La SPL Vallée Sud Aménagement a été désigné coordonnateur du groupement de commandes.

**Membres avec voix délibératives :**

M. Jean-Yves SENANT	Représentant le Département des Hauts de Seine – Suppléant de Monsieur Boudy
Monsieur Yves Serié	Représentante de la SPL Vallée Sud Aménagement – titulaire
Madame HOLUIGUE-LEROUUGE	Représentante de l'EPT Vallée Sud Grand Paris titulaire

**17 décembre 2024 :**

La CAO du groupement s'est réunie pour attribuer le marché de maîtrise d'œuvre des espaces publics pour l'opération d'aménagement de la place du Général de Gaulle à Sceaux au groupement OTCI / AGENCE VINCENT PRUVOST pour un montant total de 390 000 euros HT dont :

- 70 200 euros HT pour la tranche ferme.
- 319 800 euros HT pour la tranche optionnelle.

**III.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<sup>er</sup> janvier 2024 au 12 novembre 2024

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,
- Madame Colette HUARD, représentant de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris.

Le Comité technique de la société s'est réuni à plusieurs reprises cette année.

#### **28 mars 2024 :**

Les points étudiés sont les suivants :

- Mandat de maîtrise d'ouvrage pour la démolition et reconstruction de l'école maternelle du Jardin Parisien à Clamart : avenant n°1
- Mandat de maîtrise d'ouvrage pour la reconstruction du complexe sportif Hunebelle à Clamart : avenant n°2

Le comité a émis un avis favorable pour ces points.

#### **15 octobre 2024 :**

Les points étudiés sont les suivants :

- Mandat d'études préalables à la définition du projet urbain et d'évaluation des modalités techniques, juridiques et financières du projet du secteur de l'ONERA à Chatillon
- Traité de concession d'aménagement portant sur la réalisation de l'opération d'aménagement du quartier Le Nôtre à Clamart : avenant n°1
- Mission d'assistance à la concertation préalable et à la mise en œuvre des procédures nécessaires à la réalisation de l'opération du secteur de la pinte Theuriet à Boug la Reine

Le comité a émis un avis favorable pour ces points.

#### A partir du 12 novembre 2024

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 Patrice RONCARI, représentant de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris.

#### **5 décembre 2024 :**

Les points étudiés sont les suivants :

- Traité de concession d'aménagement portant sur le projet d'aménagement du centre commercial Desprez à Clamart : projet avenant n°2
- Traité de concession d'aménagement de la Zac du Quartier des Paradis à Fontenay-aux-Roses : avenant n°2
- Convention de prestations intégrées visant à fixer les conditions d'intervention de la SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT pour le portage du foncier du site dit « Panorama 2 » : avenant n°2.
- Traité de concession d'aménagement portant sur la réalisation de l'opération d'aménagement du mail Boucicaut à Fontenay -aux-Roses : avenant de résiliation

Le comité a émis un avis favorable pour ces points.



## IV – PROCEDURES DE PREVENTION ET DE DETECTION DES FAITS D'ATTEINTE A LA PROBITE

La probité, c'est l'obligation de ne pas utiliser ses fonctions pour en tirer un profit personnel, nécessitant un exercice de ses fonctions de manière désintéressée.

La société entend mettre en œuvre des mesures pour répondre aux enjeux de préventions et de détection des faits d'atteinte à la probité. Ces mesures s'appliquent à tous les niveaux de la société.

Les principales mesures sont les suivantes :

- L'engagement de la Direction générale ;
- La charte de déontologie reprenant les principes en application dans la société applicable en 2024 ;
- Le dispositif de sensibilisation aux risques d'atteintes à la probité ;
- Le dispositif de contrôle interne comptable ;
- Le dispositif de contrôle et d'audit internes.

Les contrôles internes n'ont révélé aucun manquement.

## V - 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, a expiré à l'issue de l'Assemblée générale du 22 juin 2022 au cours de laquelle les comptes de l'exercice 2021 ont été approuvés.

A la suite d'une consultation et conformément à l'article 25 des statuts de la société, l'Assemblée générale du 22 juin 2022 a décidé de nommer le cabinet FCN, représenté par Monsieur Hervoan LE FAOU en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire, et le cabinet FCF, représenté par Monsieur Serge FLOCH, en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant, pour une période de 6 exercices comptables, soit jusqu'à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027 au plus tard le 30 juin 2028.



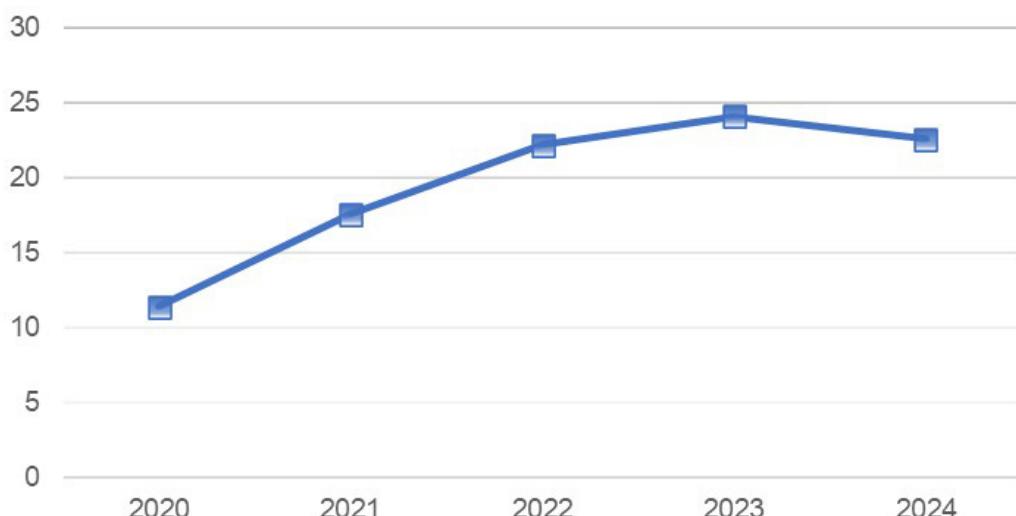
## B - MOYENS HUMAINS

### I - EFFECTIF

En février 2020, la société a adhéré au GE VALLEE SUD afin de disposer des moyens humains.

Au 31 décembre 2024, le nombre de salariés mis à disposition était de 22,58 salariés en temps plein.

**EVOLUTION DE L'EFFECTIF DU GE VALLEE SUD  
AFFECTABLE A LA SOCIÉTÉ**



### II - MOUVEMENTS

#### II.1 - Mandataires sociaux

##### Démission (s) :

Aucune.

##### Election(s) :

Aucune.

#### II.2 - Salarié(s)

##### Embauche(s) :

Sans objet.

##### Départ(s) :

Sans objet.



### **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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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).

5 septembre 2022, charte « télétravail » dans sa version 2 avec comme principales évolutions :

- Possibilité de prendre 1 jour de télétravail par semaine.
- Détermination des modalités de prise du télétravail.
- Fixation des critères d'éligibilité des salariés.
- Possibilité de déclarer un lieu tiers.
- Fixation des conditions d'assurance pour le télétravailleur.

12 octobre 2023, note unilatérale portant sur le forfait mobilité durable afin de favoriser le recours aux mobilités douces des salariés. Les principales caractéristiques sont les suivantes :

- 100 euros lorsque l'utilisation du moyen de transport est comprise entre 30 et 59 jours.
- 200 euros lorsque l'utilisation du moyen de transport est comprise entre 60 et 99 jours.
- 300 euros lorsque l'utilisation du moyen de transport est d'au moins 100 jours.
- Cumulable avec participation obligatoire de l'employeur à l'abonnement de transport.

12 octobre 2023, note unilatérale portant sur les modalités de fermeture imposées par l'entreprise. Les principales caractéristiques sont les suivantes :

- 3 journées de fermeture imposées par la Direction fixées au début de chaque année civile et déduites sur les repos compensateurs des salariés.
- Concernant les salariés à temps partiel (qui ne disposent pas de jours de repos compensateurs), les journées de fermeture imposées par l'entreprise seront offertes en congés exceptionnels rémunérés.

26 janvier 2024, évolution de la note unilatérale portant sur la politique des congés et absences afin de permettre la rémunération de 5 jours de congés « enfants malades » durant l'année civile.

2 juin 2024, mise en place d'un règlement intérieur, d'une charte d'utilisation des moyens informatiques et de communication électronique et d'une charte de déontologie.

### **IV - FORMATION PROFESSIONNELLE**

La formation professionnelle est assurée par le GE VALLEE SUD par le biais de prestataires externes.



Envoyé en préfecture le 21/11/2025

Reçu en préfecture le 21/11/2025

Publié le

S<sup>2</sup>LO

ID : 092-219200326-20251106-DEL251106\_4-DE

## **V – PERSPECTIVES**

### **V.1 - Processus de recrutement**

Plusieurs fonctions ont été identifiées (responsable d'opérations construction, manager ressources humaines, juriste, contrôleur de gestion) pour répondre aux futurs besoins de la société dans l'exercice de ses activités et de son développement.

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 2025.

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

Sans objet.

## **VI – AUTRES POINTS**

Sans objet.



## C - LES COMPTES

### I - COMPTE DE RESULTAT

Le résultat 2024 de la société est un bénéfice de 141 642€.

Durant cet exercice, la société a poursuivi la conduite des opérations confiées par les clients actionnaires et s'est vue confiée de nouvelles opérations.

Le résultat par activité est présenté dans le document ci-dessous.

	Consolidation		Fonctionnement		Aménagement		Mandat	
	Exercice 2024	Exercice précédent	Exercice 2024	Exercice précédent	Exercice 2024	Exercice précédent	Exercice 2024	Exercice précédent
Vente de marchandises	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Production vendue biens et produits	15 759 550 €	0 €	0 €	0 €	15 759 550 €	0 €	0 €	0 €
Production vendus services	12 703 305 €	5 688 841 €	1 459 682 €	937 162 €	11 243 623 €	4 751 679 €	0 €	0 €
<b>Montant du chiffre d'affaires</b>	<b>28 462 855 €</b>	<b>5 688 841 €</b>	<b>1 459 682 €</b>	<b>937 162 €</b>	<b>27 003 173 €</b>	<b>4 751 679 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
Production stockée biens et produits	-6 689 428 €	27 131 471 €	0 €	0 €	-6 689 428 €	27 131 471 €	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	4 756 929 €	1 693 175 €	1 377 700 €	1 693 175 €	3 379 229 €	0 €	0 €	0 €
Autres produits	3 €	308 €	3 €	308 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>26 530 360 €</b>	<b>34 513 795 €</b>	<b>2 837 385 €</b>	<b>2 630 645 €</b>	<b>23 692 975 €</b>	<b>31 883 150 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
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	16 553 848 €	34 255 483 €	2 576 051 €	2 495 259 €	13 977 797 €	31 760 224 €	0 €	0 €
Impôts, taxes et versements assimilés	40 853 €	39 512 €	40 853 €	39 512 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Salaires et traitements	14 900 €	14 900 €	14 900 €	14 900 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Charges sociales	5 957 €	5 975 €	5 957 €	5 975 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Dotations aux amortissements et provisions	9 739 207 €	154 348 €	24 029 €	31 421 €	9 715 178 €	122 927 €	0 €	0 €
Autres charges	31 062 €	27 989 €	31 062 €	27 989 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>26 385 827 €</b>	<b>34 498 206 €</b>	<b>2 692 852 €</b>	<b>2 615 056 €</b>	<b>23 692 975 €</b>	<b>31 883 150 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
Produits financiers	44 702 €	37 473 €	44 702 €	37 473 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Produits exceptionnels	0 €	331 €	0 €	331 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Charges financiers	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Charges exceptionnelles	28 €	0 €	28 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Impôts sur les bénéfices	47 565 €	13 440 €	47 565 €	13 440 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>141 642 €</b>	<b>39 952 €</b>	<b>141 642 €</b>	<b>39 953 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>

#### I.1 – Produits d'exploitations

Fonctionnement : 2 837 385€

La poursuite des projets confiés à la société a permis de dégager des recettes en 2024. Les produits tirés des projets se décomposent de la façon suivante :

Loyers locaux administratifs	24 591
Rémunérations sur mandats	1 288 456
Prestations de service	134 645
Autres produits*	11 990
Chiffre d'affaires	1 459 682
Rémunération sur concessions **	1 377 700
Produits gestion courante	3
<b>Total des produits</b>	<b>2 837 385</b>

\* 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.



## Aménagement : 23 692 975€

La production vendue correspond aux cessions du foncier réalisées auprès des partenaires et à la valorisation du foncier encore en stock et qui sera à céder dans le futur. Plusieurs ventes de foncier ont été réalisées durant cet exercice (Centre commercial Desprez à Clamart, Guinguette du Panorama à Clamart, cellules commerciales du Mail Boucicaut à Fontenay aux Roses, foncier le Notre à Clamart)

### I.2 - Charges d'exploitation

#### ⇒ Autres achats et charges externes : 16 553 848€

## Fonctionnement : 2 576 051€

Ce poste regroupe plusieurs natures de dépenses comme :

- les différentes locations :
  - o immobilières (bureaux, parkings) pour 176k€,
  - o véhicule pour 5k€,
  - o copieur multifonction pour 4k€,
- le nettoyage, la maintenance, entretien et réparation des locaux pour 47k€,
- les assurances (responsabilité civile, locaux, véhicule) pour 5k€,
- la documentation pour 7k€,
- les honoraires des prestataires pour 74k€ (commissaire aux comptes, l'expert-comptable, les avocats, la société de conseil en communication, divers AMO ...).
- les frais de publicité pour 2k€,
- la participation à des évènements professionnels pour 11k€,
- les frais de déplacements et d'hébergements pour 3k€,
- les frais de réception de la société pour 13k€,
- les frais postaux et de téléphonie (fixe, mobile et internet) pour 23k€,
- les frais bancaires pour 1k€,
- la cotisation à la fédération les EPL pour 6k€,
- les refacturations du personnel du GE Vallée Sud pour 2,17 M€.

## Aménagement : 13 977 797€

La production stockée correspond à la valorisation des dépenses en cours, qui sont enregistrés en stock en cours. On constate une nette diminution par rapport à l'année dernière, qui s'explique essentiellement par la vente des cellules commerciales du projet Desprez à Clamart.

#### ⇒ Impôts et taxes : 40 853€

## Fonctionnement :

La société est redevable de la taxe foncière, de la taxe sur les bureaux, de la CFE et la CVAE (40k€).

La société s'acquitte également de la taxe sur les véhicules de société (0,6k€).

#### ⇒ Frais de personnel : 20 857€

Ce poste correspond aux salaires et charges sociales versés par la société au mandataire social.

La société a recours aux services du GE VALLEE SUD depuis l'exercice 2020. Les frais du GE VALLEE SUD sont intégrés en charges externes.



⇒ **Dotations aux amortissements et provisions : 9 746 240€**

Fonctionnement : 24 029€

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.

Aménagement : 9 715 178€

Il s'agit des écritures de neutralisation des résultats intermédiaires des opérations d'aménagement en fonction de leurs avancements économiques tant en recettes qu'en dépenses. Ces écritures comptables sont nécessaires pendant toute la durée de l'opération afin de constater le résultat de l'opération uniquement lors de la fin de l'opération.

⇒ **Autres charges : 31 062€**

Ce montant correspond aux jetons de présence des administrateurs de la société pour 2k€ et des différentes licences informatiques de la société pour 29k€ (applications métiers...).

## II - BILAN

Le total du bilan s'élève à 202 280 792€ 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 2024	Exercice précédent	Exercice 2024	Exercice précédent	Exercice 2024	Exercice précédent	Exercice 2024	Exercice précédent
Fonds commercial	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Autres immobilisations incorporelles	3 312 €	7 646 €	3 312 €	7 646 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Immobilisations corporelles	54 400 €	57 396 €	54 400 €	57 396 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Immobilisations financières	13 350 €	11 956 €	13 350 €	11 956 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>71 062 €</b>	<b>76 998 €</b>	<b>71 062 €</b>	<b>76 998 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
Stocks de matières premières et approvisionnement	47 408 569 €	54 097 997 €	0 €	0 €	47 408 569 €	54 097 997 €	0 €	0 €
Stocks de marchandises	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Avances et acomptes versés sur commande	564 575 €	307 601 €	679 €	3 084 €	37 684 €	45 225 €	526 212 €	259 292 €
Créances clients et comptes rattachés	6 259 103 €	4 790 855 €	934 016 €	353 739 €	4 365 005 €	4 143 527 €	960 083 €	293 589 €
Autres créances	133 998 956 €	69 858 284 €	248 656 €	135 457 €	33 800 058 €	19 546 527 €	99 950 242 €	50 176 300 €
Valeurs mobilières de placement	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Disponibilité	13 930 632 €	11 266 985 €	1 338 522 €	1 924 035 €	2 360 330 €	7 029 778 €	10 231 780 €	2 313 172 €
Charges constatées d'avance	47 896 €	25 105 €	47 896 €	25 105 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>202 209 730 €</b>	<b>140 346 827 €</b>	<b>2 569 768 €</b>	<b>2 441 420 €</b>	<b>87 971 645 €</b>	<b>84 863 054 €</b>	<b>111 668 317 €</b>	<b>53 042 352 €</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>202 280 792 €</b>	<b>140 423 824 €</b>	<b>2 640 830 €</b>	<b>2 518 418 €</b>	<b>87 971 645 €</b>	<b>84 863 054 €</b>	<b>111 668 317 €</b>	<b>53 042 352 €</b>



⇒ **Immobilisations : 71 062 €**

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

Durant l'exercice, la société a réalisé les investissements suivants :

- Matériel de bureau et informatique : 13 k€
- Mobilier : 5 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 68%.

⇒ **Stock de matières premières : 47 408 569€**

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 2024, la situation des concessions d'aménagement portée dans les comptes annuels est résumée dans le tableau suivant :

Nom de l'opération		Zac du Panorama - périmètre réduit	Quartier de la Gare	C.C. Desprez	Le Notre	Mail Boucicaut	Quartier Paradis	Pavé Blanc	Place Césaire	Zac Panorama 2	TCA Les Arues	TCA Sceaux	Totaux 2024	
Contrat	Contractant													
Contrat	Concession	concession	concession	concession	concession	concession	concession	concession	concession	CPI	concession	concession		
Date du contrat	24/07/2017	24/11/2017	25/05/2018	05/07/2019	23/11/2020	13/01/2021	13/01/2021	08/12/2022	08/12/2022	21/12/2023	21/12/2023	21/12/2023		
Fin du contrat	31/12/2026	08/09/2030	31/12/2024	04/04/2027	23/11/2026	12/01/2037	31/12/2028	31/12/2028	31/12/2028	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2037		
Budget	Budget de l'opération	a	161 681 671	31 638 314	20 988 124	84 441 462	818 611	37 466 253	17 317 372	50 671 005	55 451 859	147 629 525	17 023 768	625 127 964
	Produits	b	198 703 314	31 746 361	20 995 295	84 454 292	818 611	37 506 470	17 402 600	50 677 166	55 451 859	148 154 573	17 053 009	662 963 550
	Participation du concédant	c	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Résultat hors participation	d	37 021 643	108 047	7 171	12 830	0	40 217	85 228	6 161	0	525 048	29 241	37 835 586
	Résultat pour concessionnaire		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Situation à fin 2023	Avancement à fin 2024	e	101%	36%	70%	2%	100%	12%	0%	5%	0%	0%	0%	
	Charges exposées	f	152 452 680,58	10 999 893,15	20 310 689	9 657 446	781 415	1 245 554	539 553	20 455 308	11 869 472	3 690 611	42 403	232 045 025
	Provision pour charges à venir	g	11 473 218,91	485 342,22	0	0	37 471	3 070 010	0	0	0	0	0	15 066 042
	Produits acquis	h	-201 461 422,79	-11 524 458,23	-14 748 006	-1 807 497	-818 886	-4 320 196	0	-2 603 410	0	0	0	-237 281 876
	Stock brut	i	-37 535 523,30	-39 222,86	5 564 683	7 849 949	0	-4 632	539 553	17 851 898	11 869 472	3 690 611	42 403	9 829 191
	Participation acquise	j	37 535 523,30	39 222,86	0	0	0	4 632	0	0	0	0	0	0
	Neutralisation résultat acquis		0	0,00	5 564 683	7 849 949,29	0	0	539 553	17 851 898	11 869 472	3 690 611	42 403	47 408 569



⇒ **Avances et acomptes versés sur commande : 564 575€**

Aménagement : 37 684€

Il s'agit des acomptes versés aux entreprises pour la réalisation de travaux dans le cadre d'avance forfaitaire versée en contrepartie de sureté financière (caution bancaire, garantie à première demande).

Mandats : 526 212€

Il s'agit des acomptes versés aux entreprises pour la réalisation de travaux dans le cadre d'avance forfaitaire versée en contrepartie de sureté financière (caution bancaire, garantie à première demande).

Fonctionnement : 679€

Il s'agit de divers acomptes versés par la société à ses fournisseurs (réservations d'hébergement ou de transport...).

⇒ **Créances clients et comptes rattachés : 6 259 103€**

Fonctionnement : 934 016€

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

Aménagement : 4 365 005€

La principale créance de la société est liée au protocole d'accord d'un montant de 3 millions d'euros signé avec BNP le 27 décembre 2024 et dont le paiement est intervenu le 10 janvier 2025.

Sur le projet Desprez, un échéancier de paiement a été accordé à Vallée Sud Développement pour le paiement de la vente des cellules commerciales du projet. Un montant de 700k€ était à verser au plus tard le 28 février 2025 par Vallée Sud Développement. Le versement du solde du prix de vente est intervenu le 20 février 2025.

Enfin, les locataires des commerces de la place Aimé Césaire doivent s'acquitter de 572k€ des loyers. Des relances ont été réalisées par le gestionnaire missionné par Vallée Sud Aménagement.

Mandat : 960 083€

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 : 133 998 956€**

Fonctionnement : 248 656€

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.

Aménagement : 33 800 058€

L'avance sur résultat versée au concédant (EPT Vallée Sud Grand Paris) dans le cadre de l'opération de la Zac du Panorama à Clamart est intégrée dans les autres créances pour un montant de 30 millions d'euros.

Le solde correspond à une créance de TVA auprès de l'administration fiscale d'un montant correspondant à la TVA déductible des dépenses réalisées sur les opérations.

**Mandat : 99 950 242€**

Il s'agit des dépenses des opérations réalisées au nom et pour le compte des collectivités. La forte progression de ce poste s'explique par l'avancement du projet du centre sportif et de loisirs sportif Hunebelle et de l'école du jardin parisien à Clamart, mais aussi du projet Jean Zay à Antony.

⇒ **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	111 142 277	30 013 350	-	141 155 627
	79%	21%	0%	100%

⇒ **Les disponibilités : 13 930 632€****Fonctionnement : 1 338 522€**

La trésorerie de la société correspond aux disponibilités des comptes courants.

**Aménagement : 2 360 330€**

Il s'agit de la trésorerie des projets en concession après le règlement des tiers et la consolidation des financements.

**Mandat : 10 231 172€**

C'est le solde des avances versées par les collectivités à la suite du règlement des fournisseurs des projets.

⇒ **Charges constatées d'avance : 47 896€****Fonctionnement :**

Les charges constatées d'avance sont les charges payées en 2024 (abonnements, contrat de location, licences...), mais qui concernent l'exercice 2025.

**II.2 - Passif**

	Consolidation		Fonctionnement		Aménagement		Mandat	
	Exercice 2024	Exercice précédent	Exercice 2024	Exercice précédent	Exercice 2024	Exercice précédent	Exercice 2024	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	72 109 €	70 111 €	72 109 €	70 111 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Réserves réglementées	69 609 €	67 611 €	69 609 €	67 611 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Autres réserves	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Report à nouveau	1 104 252 €	1 068 295 €	1 104 252 €	1 068 295 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Résultat de l'exercice	141 642 €	39 953 €	141 642 €	39 953 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Provisions réglementées	52 645 420 €	49 721 903 €	0 €	0 €	52 645 420 €	49 721 903 €	0 €	0 €
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>54 828 033 €</b>	<b>51 762 874 €</b>	<b>2 182 612 €</b>	<b>2 040 970 €</b>	<b>52 645 420 €</b>	<b>49 721 903 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
Emprunts et dettes assimilées	31 827 990 €	33 363 117 €	0 €	0 €	31 827 990 €	33 363 117 €	0 €	0 €
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Fournisseurs et comptes rattachés	11 963 442 €	6 603 365 €	265 249 €	259 651 €	723 995 €	924 373 €	10 974 198 €	5 419 340 €
Autres dettes	103 661 327 €	48 694 468 €	192 968 €	217 796 €	2 774 240 €	853 660 €	100 694 119 €	47 623 012 €
Produits constatés d'avance	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>DETTES</b>	<b>147 452 759 €</b>	<b>88 660 950 €</b>	<b>458 217 €</b>	<b>477 447 €</b>	<b>35 326 225 €</b>	<b>35 141 151 €</b>	<b>111 668 317 €</b>	<b>53 042 352 €</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>202 280 792 €</b>	<b>140 423 824 €</b>	<b>2 640 830 €</b>	<b>2 518 418 €</b>	<b>87 971 645 €</b>	<b>84 863 054 €</b>	<b>111 668 317 €</b>	<b>53 042 352 €</b>



⇒ **Capitaux propres net : 2 182 612€**

Fonctionnement :

L'Assemblée générale de juin 2024 a décidé d'affecter le bénéfice 2023 d'un montant de 144 066,56€ de la manière suivante :

- 1 998,00€ en réserve légale, portant son solde à 72 109€,
- 1 998,00€ en réserve statutaire, portant son solde à 69 609€,
- 0€ en dividendes,
- 35 956,73€ en report à nouveau, portant son solde à 1 104 251,63€.

Le résultat 2023 vient consolider les capitaux propres de la société qui sont désormais de 2 182 612€.

⇒ **Emprunts et dettes assimilées : 31 827 990€**

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. Le 31 décembre 2024, cette dette a été remboursée à l'établissement financier prêteur.

En juin 2023, un emprunt de 15 000 000 € a été contracté auprès de la Bred afin de financer le projet d'aménagement de la place Aimé Césaire à Clamart. L'EPT Vallée Sud – Grand Paris s'est porté garant pour ce financement.

En décembre 2024, un emprunt de 9 000 000 € a été contracté auprès de la Caisse d'Epargne afin de financer le projet d'aménagement Le Nôtre à Clamart. L'EPT Vallée Sud – Grand Paris s'est porté garant pour ce financement. Un autre emprunt de 6 000 000 € a aussi été contracté auprès du Crédit Agricole afin de financer le projet d'aménagement Les Arues à Châtillon. L'EPT Vallée Sud – Grand Paris s'est porté garant pour ce financement.

Synthèse des garanties :

Prêteur	Emprunts		Garanties		Montant
	Nominal	Fin	Caution		
Bred	15 000 000	10/01/2026		EPT VSGP (80%)	12 000 000
Caisse d'Epargne	9 000 000	30/09/2027		EPT VSGP (80%)	7 200 000
Crédit Agricole	6 000 000	31/12/2027		EPT VSGP (80%)	4 800 000
<b>Totaux</b>	<b>30 000 000</b>				<b>24 000 000</b>

La société avait encaissé des dépôts de garantie pour un montant de 1,8m€, qu'il conviendra à rembourser lorsque toutes les conditions seront réunies.

⇒ **Avances et acomptes reçus sur commande en cours : 0€**

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



⇒ **Fournisseurs et comptes rattachés : 11 963 442€**

Fonctionnement : 265 249€

Il s'agit des factures réceptionnées à la fin de l'année 2024 et dont les règlements interviendront à compter de l'exercice 2025.

Le principal fournisseur concerné est le GE VALLEE SUD.

Aménagement : 723 995€

Il s'agit des factures réceptionnées à la fin de l'année 2024 et dont les règlements interviendront à compter de l'exercice 2025.

A noter que la société a appliqué un montant de retenue de garantie de 63k€ dans le cadre de l'exécution des marchés de travaux.

Mandat : 10 974 198€

Il s'agit des factures réceptionnées à la fin de l'année 2024 et dont les règlements interviendront à compter de l'exercice 2025.

A noter que la société a appliqué un montant de retenue de garantie de 1,7 m€ dans le cadre de l'exécution des marchés de travaux.

⇒ **Autres dettes : 103 661 327€**

Fonctionnement : 192 968€

Les autres dettes correspondent aux charges sociales à verser aux différents organismes (sécurité sociale, caisse de retraite complémentaire, complémentaire santé et prévoyance, pôle emploi...) pour 3k€. Le règlement de l'ensemble des cotisations est exigible trimestriellement compte tenu de la taille de la société.

Il s'agit de la TVA collectée à décaisser auprès de l'administration fiscale pour 155k€ et des impôts sur les bénéfices pour 34k€.

Aménagement : 2 774 240€

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

Mandat : 100 694 119€

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

⇒ **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	130 624 769	16 827 990	-	147 452 759

89% 11% 0% 100%



### II.3 - Situation fiscale

L'impôt société dû au titre de l'exercice 2024 s'élève à 47 565€. La société ne dispose d'aucun report déficitaire.

### II.4 - Engagement hors bilan

En décembre 2021, une avance sur résultat de 15 millions d'euros a été versée à l'EPT Vallée Sud Grand Paris dans le cadre de l'opération de la Zac du Panorama à Clamart. Une seconde avance de 15 millions d'euros a été versée à l'EPT Vallée Sud Grand Paris en décembre 2024 pour cette même opération.

En juin 2023, l'EPT Vallée Sud – Grand Paris a apporté sa garantie à hauteur de 80% dans le cadre de la mise en place du financement du projet Aimé Césaire à Clamart (prêt de 15 millions d'euros).

Les engagements en matière d'indemnité de départ en retraite sont évalués à 0€ au 31 décembre 2024 compte tenu du recours au GE VALLEE SUD.

En décembre 2024, l'EPT Vallée Sud – Grand Paris a apporté sa garantie à hauteur de 80% dans le cadre de la mise en place des financements des projets Le Notre à Clamart (prêt de 9 millions d'euros) et des Arues à Châtillon (prêt de 6 millions d'euros).

En décembre 2024, une seconde avance sur résultat de 15 millions d'euros a été versée à l'EPT Vallée Sud Grand Paris dans le cadre de l'opération de la Zac du Panorama à Clamart.

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

Le 2 janvier 2025, l'EPT Vallée Sud Grand Paris a versé 397 686 € en vertu de la participation au traité de concession d'aménagement du projet du Mail Boucicaut, qui a fait l'objet d'une résiliation anticipée.



### **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.



**Factures reçues et émises**  
Non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu  
(tableau prévu au I de l'article D. 441-4 du code de commerce)

	Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 j.	31 à 60 j.	61 à 90 j.	91 j. et plus	Total (1 j. et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 j.	31 à 60 j.	61 à 90 j.	91 j. et plus	Total (1 j. et plus)
A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	46					173	1					52
Montant total des factures concernées (HT)	2 927 913€	828 225€	175 496€	156 635€	2 100 152€	3 260 508€	4 190€	333 977€	0€	616 482€	549 611€	913 828
% du montant total des achats de l'exercice (HT)	17,69%	5,00%	1,06%	0,95%	12,69%	19,70%						
% du chiffre d'affaires de l'exercice (HT)							0,01%	0,01%	0,00%	0,11%	1,93%	2,05%
B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre des factures exclues												
Montant total des factures exclues (HT)												
C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal, c. com. art. L. 441-6 ou L. 443-1)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux : 30 jours à réception de la facture au sein de la société. Pour les factures faisant l'objet d'une validation par un maître d'œuvre, le délai court à compter de la réception par le maître d'œuvre.						Délais légaux : 30 jours à réception de la facture.					



## IV – RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2020 en €		2021 en €		2022 en €		2023 en €		2024	
	Consolidé	Fonct°	Consolidé	Fonct°	Consolidé	Fonct°	Consolidé	Fonct°	Consolidé	Fonct°
<b>Capital en fin d'exercice</b>										
Capital social	795 000	795 000	795 000	795 000	795 000	795 000	795 000	795 000	795 000	795 000
Nombre des actions ordinaires existantes	795	795	795	795	795	795	795	795	795	795
Nombre des actions à dividende prioritaire										
Nombre maximal d'actions futures à créer										
- par conversion d'obligations										
- par exercice de droits de souscription										
<b>Opérations et résultats de l'exercice</b>										
Chiffre d'affaires HT	12 319 322	48 782	71 937 836	384 527	4 350 304	725 678	5 688 841	937 162	28 462 855	1 459 682
Résultat avant impôt participation et dotation aux amortissements et provisions	-1 143 437	454 975	42 601 724	339 981	5 501 816	224 720	-1 713 723	84 814	3 408 501	213 236
Impôt sur les bénéfices	121 789	121 789	82 881	82 881	48 158	48 158	13 440	13 440	47 565	47 565
Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	312 839	312 839	229 414	229 414	144 066	144 066	39 953	39 953	141 642	141 642
Résultat distribué	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Résultat par action</b>										
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant amortissements et provisions	-1 591	419	53 483	323	6 860	222	-2 173	90	4 228	208
Résultat après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	394	394	289	289	181	181	50	50	178	178
Dividende attribué à chaque action	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Personnel</b>										
Effectif moyen	7	7	0	0	0	0	0	0	0	0
Montant de la masse salariale de l'exercice	285 176	285 176	15 500	15 500	14 900	14 900	14 900	14 900	14 900	14 900
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice	141 932	141 932	6 372	6 372	5 971	5 971	5 975	5 975	5 957	5 957

## V – AUTRES INFORMATIONS

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

- Rémunération des mandats sociaux 14 900 €
- Honoraires du commissaire aux comptes 11 060 €
- Jetons de présence 2 100 €

Aucun dividende n'a été distribué au titre de l'exercice comptable 2023.

Le montant des charges non-deductibles fiscalement s'élève 1 053€ et a été réintégré dans le bénéfice imposable en application de l'article 39-4 du CGI.



## D - ACTIVITE

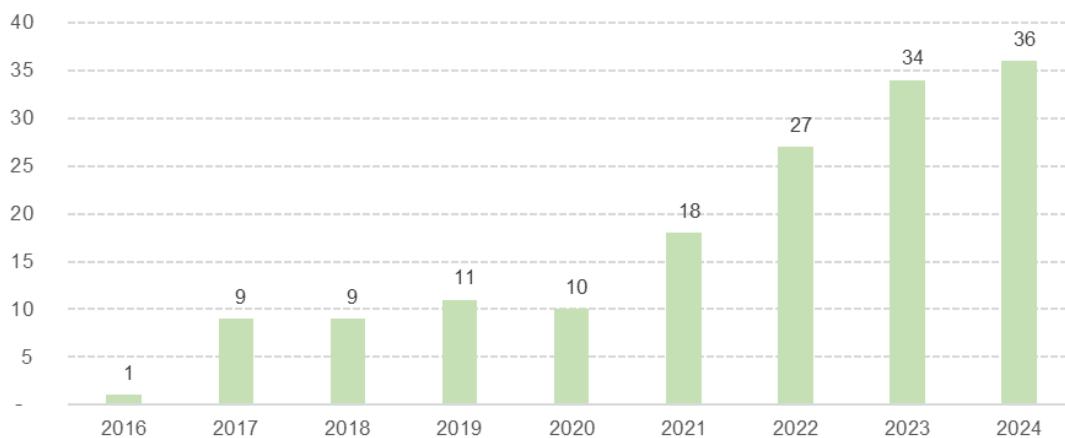
La société a pour objet la réalisation de toute opération d'aménagement, d'études préalables, d'acquisition et cession d'immeubles, d'opération de construction ou de réhabilitation immobilière, de procéder à toute acquisition et cession de baux commerciaux, de fonds de commerce ou de fonds artisanaux.

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

### I - INDICATEURS

#### I.1 - Contrats signés

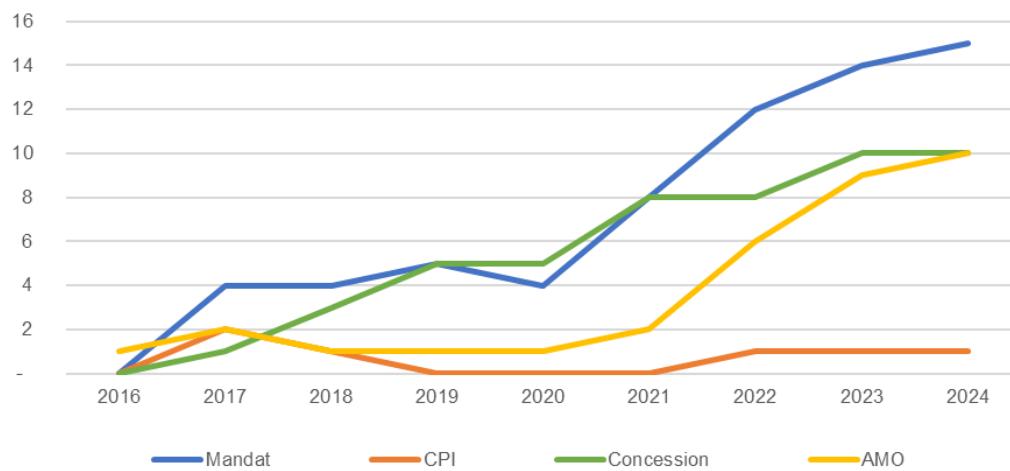
Nombre de contrats en cours



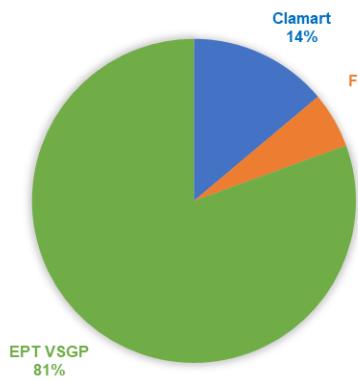
Plusieurs contrats ont été signés en 2024 :

- Mandat d'études préalables à la définition du projet urbain et d'évaluation des modalités techniques, juridiques et financières du secteur de l'ONERA à Chatillon,
- Mission d'assistance à la concertation préalable et à la mise en œuvre des procédures nécessaires à la réalisation de l'opération du secteur pointe Theuriet à Bourg la Reine.

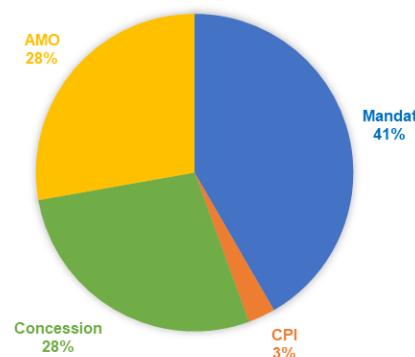
Evolution du nombre de contrats par nature



Contrats signés par actionnaires

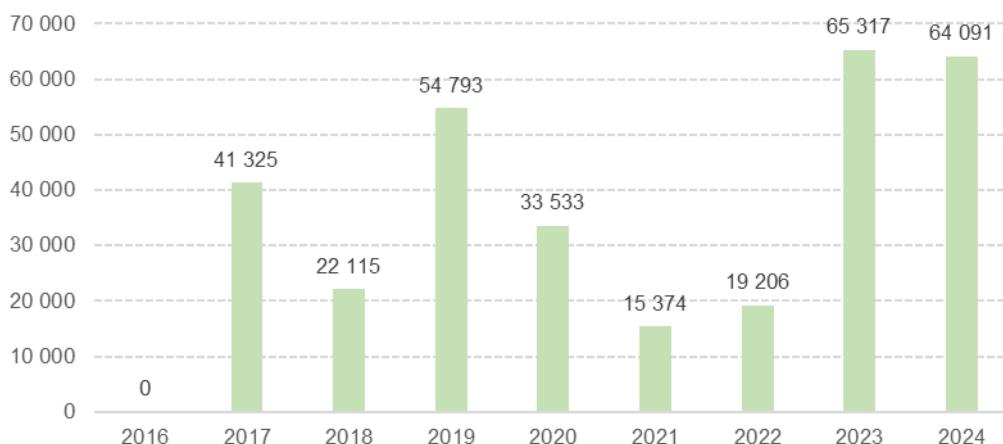


Contrats signés par activité

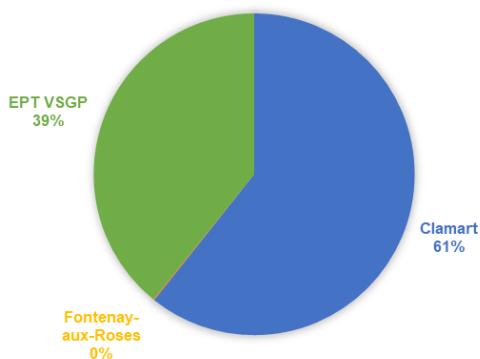


## I.2 - Investissements réalisés

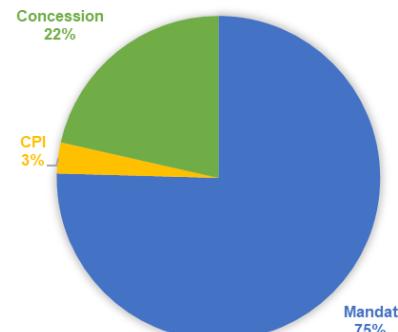
Investissement en k€ HT



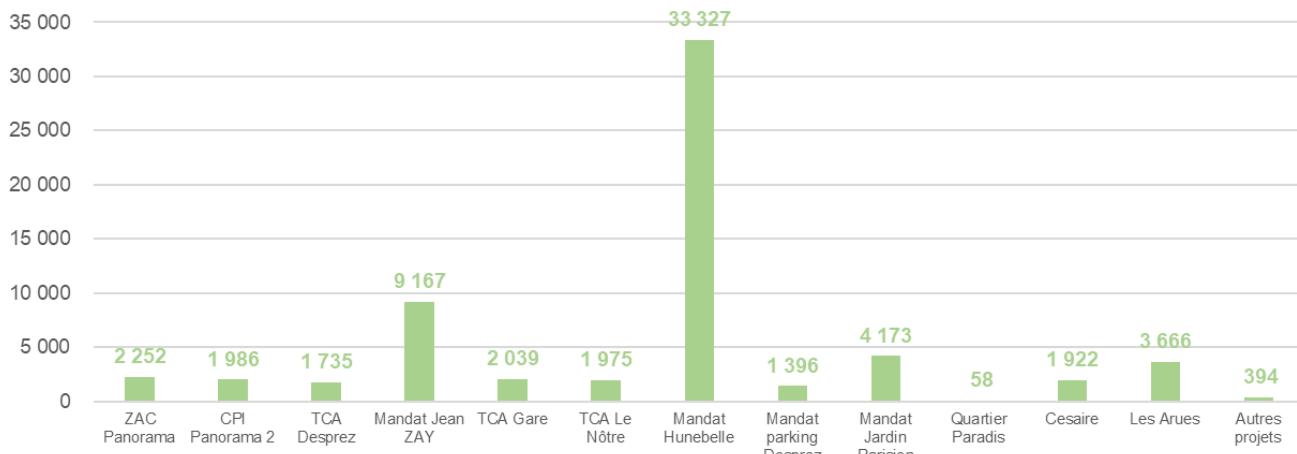
Investissements en K€ par actionnaires



Investissements en K€ par activité

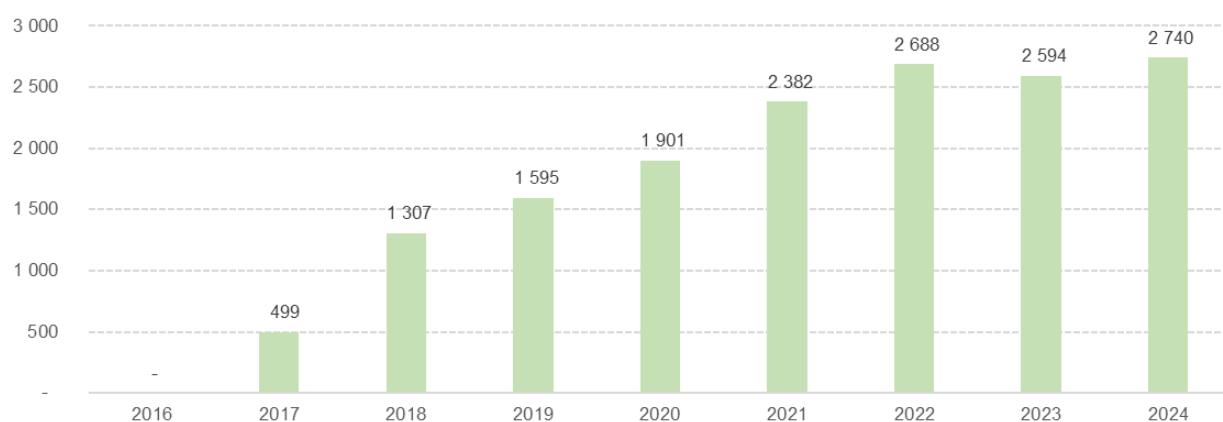


Ventilation des investissements en k€

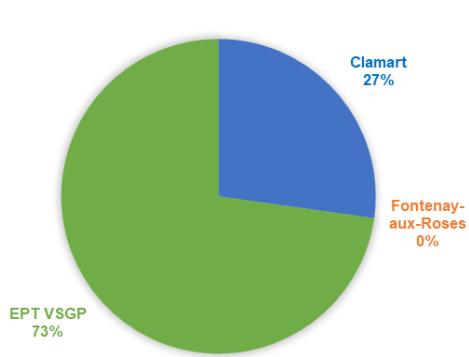


### I.3 - Rémunération tirée des projets

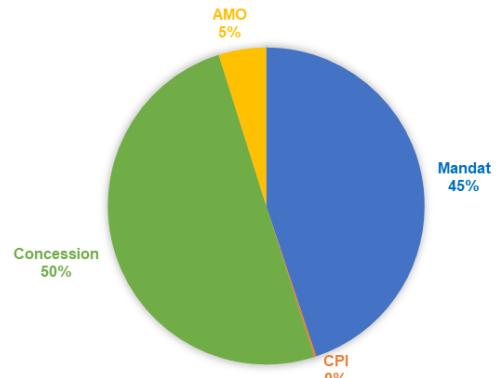
Rémunération en k€ HT



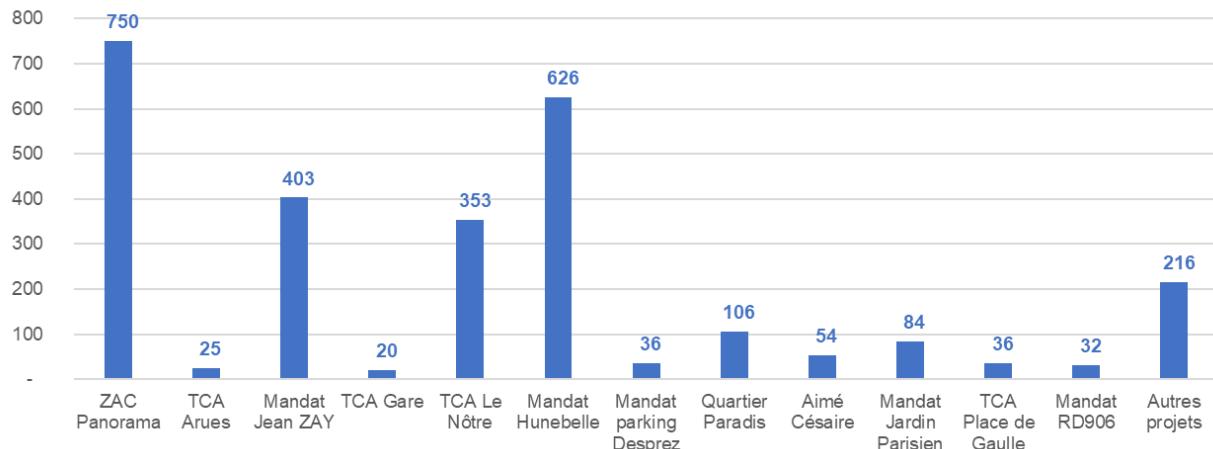
Rémunération en K€ par actionnaires



Rémunération en K€ par activité



Ventilation de la rémunération en k€



#### 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 <sup>2</sup>
A acheter	207 185
Acheté	156 129
Total foncier	363 314
<b>Taux maîtrise foncière</b>	<b>43%</b>

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 <sup>2</sup> sdp				
	Logements	Commerces	Bureaux	Equipement public	Espaces publics
A réaliser	422 942	19 841	13 692	12 096	95 098
Mise en chantier	39 694	1 663	-	-	6 350
Livraison	109 053	8 299	6 050	6 068	49 400

Commercialisation	Quantité m <sup>2</sup> sdp
Charges foncières à céder	290 213
Promesse de vente	-
<b>Charge foncière sous promesse</b>	<b>0%</b>
Acte authentique	158 294
<b>Taux commercialisation</b>	<b>35%</b>

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.

#### I.5 - Activité de constructeur

La société a pour mission la réalisation d'ouvrage 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 <sup>2</sup>
A réaliser	24 712
Mise en chantier	22 412
Livraison	5 330



## 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.

## III – AUTRES CONTENTIEUX

### III.1 - Nouveaux contentieux durant l'année écoulée

- **19 juin 2023 : SPL VSA c/ M'ASSARAN 360 av du Général de Gaulle / 1-7 rue de Bretagne 92140 Clamart**

**Assignation en référé à la société M'ASSARAN par FICOMMERCE devant le Président du tribunal judiciaire de Nanterre pour non-paiement des loyers.**

La SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT, intervient volontairement en sa qualité nouveau propriétaire des locaux loués dans le cadre de la réalisation de l'opération d'aménagement Place Aimé Césaire à Clamart depuis le 29 juin 2023 et est subrogée dans les droits et obligations de la société FICOMMERCE pour :

- Faire constater l'acquisition de la clause résolutoire du bail commercial à compter du 2 mai 2023 et ordonner l'expulsion de la société M'ASSARAN
- Faire condamner la société M'ASSARAN à payer une indemnité d'occupation égale au montant du loyer contractuel augmenté des taxes et charges récupérables, à compter du 2 mai 2023 et jusqu'à la libération effective des lieux se matérialisant par la remise des clés ou l'expulsion

**29 février 2024** audience devant le Tribunal judiciaire de Nanterre.

**16 mai 2024** ordonnance de référé rendue par le juge des référés du Tribunal judiciaire de Nanterre délibéré faisant droit à l'intégralité des demandes formulées par Vallée Sud Aménagement :

- Acquisition de la clause résolutoire du bail constatée à la date du 2 mai 2023
- Expulsion ordonnée dans les 15 jours suivant la signification de l'ordonnance

**25 juin 2024** : la société M'ASSARAN a interjeté appel à l'encontre de l'ordonnance auprès de la Cour d'Appel de Paris

**21 novembre 2024** : la Cour d'Appel de Paris, territorialement incompétente, a déclaré irrecevable l'appel de la société M'ASSARAN

La société M'ASSARAN n'a pas régularisé l'appel devant la juridiction compétente.  
Vallée Sud Aménagement a engagé la procédure d'expulsion de la société M'ASSARAN



- **19/06/2023 SPL VSA c/ M'ASSARAN IMPORT 360 av du Général de Gaulle / 1-7 rue de Bretagne 92140 Clamart**

**Assignation en référé à la société M'ASSARAN IMPORT par FICOMMERCE devant le Président du tribunal judiciaire de Nanterre pour non-paiement des loyers.**

La SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT, intervient volontairement en sa qualité nouveau propriétaire des locaux loués dans le cadre de la réalisation de l'opération d'aménagement Place Aimé Césaire à Clamart depuis le 29 juin 2023 et est subrogée dans les droits et obligations de la société FICOMMERCE pour :

- Faire constater l'acquisition de la clause résolutoire du bail commercial à compter du 17 avril 2023 et ordonner l'expulsion de la société M'ASSARAN IMPORT
- Faire condamner la société M'ASSARAN IMPORT à payer une indemnité d'occupation égale au montant du loyer contractuel augmenté des taxes et charges récupérables, à compter du 17 avril 2023 et jusqu'à la libération effective des lieux se matérialisant par la remise des clés ou l'expulsion

**29 février 2024** : Audience devant le Tribunal judiciaire de Nanterre.

**16 mai 2024** : ordonnance de référé rendue par le juge des référés du Tribunal judiciaire de Nanterre délibéré faisant droit aux demandes formulées par Vallée Sud Aménagement :

- Acquisition de la clause résolutoire du bail constatée à la date du 17 avril 2023
- Condamnation de la société M'ASSARAN Import au versement de l'arriéré locatif en bénéficiant toutefois d'un échéancier de paiement de 12 mois. l'octroi de ce délai est toutefois soumis à une clause de déchéance de terme permettant ainsi de procéder à l'expulsion en cas de non-respect.

**30 juin 2024** : la société M'ASSARAN a interjeté appel à l'encontre de l'ordonnance auprès de la Cour d'Appel de Paris

**31 octobre 2024** : la Cour d'Appel de Paris, territorialement incompétente, a déclaré irrecevable l'appel de la société M'ASSARAN

La société M'ASSARAN n'a pas régularisé l'appel devant la juridiction compétente.

La SPL Vallée Sud Aménagement a procédé à la demande de paiement du trimestre et du 1<sup>er</sup> échéancier de paiement de l'arriéré locatif.

M'ASSARAN IMPORT n'ayant pas procédé au règlement, et après mise en demeure infructueuse la SPL a engagé la procédure d'expulsion.

- **31/07/2024 SPL VSA c/ PKTVL – 360 av du Général de Gaulle 92140 Clamart**

**Assignation en référé à la société PKTVL pour non-paiement des loyers et non-respect de la destination du bail :**

- **Faire constater** l'acquisition de la clause résolutoire du bail commercial à compter du 27 mars 2024 et ordonner l'expulsion de la société PKTVL
- Faire Condamner la société PKTVL à payer une indemnité d'occupation égale au montant du loyer contractuel augmenté des taxes et charges récupérables, à compter du 28 mars 2024 et jusqu'à la libération effective des lieux se matérialisant par la remise des clés ou l'expulsion

**2 octobre 2024** : Audience devant le Tribunal judiciaire de Nanterre.

**19 décembre 2024** : Ordonnance de référé rendue par le juge des référés du Tribunal judiciaire de Nanterre délibéré faisant droit aux demandes formulées par Vallée Sud Aménagement :

- Acquisition de la clause résolutoire du bail constatée à la date du 27 mars 2024
- Condamnation de la société PKTVL au versement de l'arriéré locatif

Vallée Sud Aménagement a demandé à procéder à l'expulsion de la société PKTVL



- **03/07/2024 – SPL VSA c/BURGUEST CLAMART 360 av du Général de Gaulle 92140 Clamart**

Assignation devant le Tribunal Judiciaire de Nanterre à la société BURGUEST CLAMART de ne pas exploiter l'entièreté des locaux loués, en contradiction avec les termes du bail.

La SPL Vallée Sud Aménagement demande l'application de la clause résolutoire du bail

Audience fixée au 4 avril 2025.

- **21/03/2024 : Vallée Sud Aménagement c/ La Mie Dorée 4 place Aimé Césaire 92140 Clamart**

La SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT a signifié à la société LA MIE DOREE un congé avec refus de renouvellement de bail commercial, et ce en vue de la date du 30 septembre 2024, lui proposant le versement d'une indemnité d'éviction en conformité avec les dispositions de l'article L.145-14 du code de commerce.

Le 2 août 2024, la SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT a signifié à la société LA MIE DOREE une proposition de versement d'indemnité d'éviction.

Cette notification est demeurée sans réponse de la part de la société LA MIE DOREE.

Le 19 décembre 2024, la société LA MIE DOREE a remis les clés des locaux anciennement loués à la SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT.

Une négociation amiable est en cours pour fixer l'indemnité d'éviction commerciale. En parallèle, le juge pour fixation de l'indemnité d'éviction a été saisi le 14 février 2025. L'audience est fixée au 25 septembre 2025.

### III.2 - Avancement des contentieux

- **23/09/2021 –5 copropriétaires du SDC du 27/37 rue Paul Vaillant Couturier, et membres de l'ASL CLAMART CENTRE DESPREZ c/ L'Association Syndicale Libre Clamart Centre Desprez en présence de la SPL VSA**

Recours en annulation contre :

- l'assemblée générale ordinaire de l'ASL du 23 septembre 2021
- la résolution n°8-1, adoptée lors de l'assemblée générale ordinaire du 23 septembre 2021 de l'Association Syndicale Libre CLAMART CENTRE DESPREZ
- contre le protocole d'accord valant adhésion à l'ordonnance d'expropriation signer à signer entre l'Association Syndicale Libre CLAMART CENTRE DESPREZ et la SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT, annexé à la convocation à l'assemblée générale ordinaire du 23 septembre 2021 de l'Association Syndicale Libre CLAMART CENTRE DESPREZ

Echange des mémoires.

Le 14 décembre 2023, le juge de la mise en état a prononcé la clôture de l'instruction et a fixé l'audience de plaidoirie au 16 septembre 2025.

- **03/04/2023 – Epoux JAMAI c/ SPL VSA**

Assignation en référé des époux JAMAI propriétaire d'une maison 12 impasse de la Tour à Clamart, demandant la désignation d'un expert en raison des désordres constatés dans leur habitation suite aux travaux de démolition de bâtiments de la phase 2 de la ZAC du Panorama malgré l'assignation en référé préventif avant travaux du 15/07/2019

Le 12/06/2023 le juge du tribunal judiciaire de Nanterre a rendu une ordonnance de renvoi assortie d'une injonction de rencontrer un médiateur.



Le 18/12/2023 : réunion de médiation – Echec de la médiation

Le 01/07/2024 : audience des référés à l'issue de laquelle le juge a proposé que les époux JAMAI fassent réaliser une nouvelle expertise amiable par une nouvelle société tierce, en présence de la SPL VSA, pour étayer leur demande d'expertise judiciaire ou l'abandonner

18/11/2024 : Réunion d'expertise amiable chez le époux JAMAI

Audience fixée au 25 mars 2025.

### III.3 - Contentieux clôturés

- **07/12/2020 – Syndicat de copropriété 27-37 rue Paul Vaillant Couturier et 18 copropriétaires c/ SPL VSA**

Recours pour Excès de Pouvoir contre la déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité par le Syndicat de copropriété du 27/37 rue Paul Vaillant Couturier et 18 copropriétaires. Désistement d'un copropriétaire le 13/07/2021.

Echange de mémoires.

Clôture de l'instruction le 04/11/2022.

Le 15 décembre 2023 : Audience devant le Tribunal Administratif de Cergy Pontoise.

Le 12 janvier 2024 jugement du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise rejetant la requête du Syndicat de copropriété et condamnant le SDC à verser à la SPL 1 500€ au titre des frais de procédure. Aucun appel a été enregistré par la juridiction administrative.

- **04/01/2021 – SPL VSA c/ SCI 2T&M**

Jugement Tribunal Judiciaire de Nanterre le 13/01/2022 : rejet des demandes de la SCI 2TM et fixation à la somme de 262 961€ l'indemnité totale pour la dépossession de son bien.

Fixation des indemnités :

- une indemnité principale de 226 432 €,
- une indemnité de remplacement de 23 643 € au titre de l'indemnité de remplacement
- une indemnité pour perte de revenus locatifs de 12 886 €.

Jugement signifié à la SCI 2TM le 31/01/2022

Indemnités réglées par la SPL VSA le 28/03/2022.

Etat des lieux de sortie de la société SCI 2TM le 24/05/2022.

SCI 2TM a relevé appel de cette décision le 25/02/2022.

Echanges de mémoire.

La Chambre des expropriations de la Cour d'appel de Versailles a inscrit l'affaire à l'audience du 12 mars 2024.

Le 23 avril 2024 la Cour d'appel de Versailles a rendu l'arrêt infirmant le jugement en première instance et fixant les indemnités totales pour dépossession du bien de la façon suivante :

- L'indemnité principale évolue de 226 432€ à 340 624€
- L'indemnité de remplacement évolue de 23 643€ à 35 062€
- L'indemnité de perte de loyers diminue de 12 886€ à 11 350€.



Envoyé en préfecture le 21/11/2025

Reçu en préfecture le 21/11/2025

Publié le

S<sup>2</sup>LO

ID : 092-219200326-20251106-DEL251106\_4-DE

## E - CONTROLES INTERVENUS DURANT L'ANNEE ECOULEE

Sans objet.



## H – ANNEXE : AVANCEMENT DES PROJETS D'AMENAGEMENT

### I. LA ZAC DU PANORAMA A CLAMART

Ville de Clamart (transfert automatique du contrat à compter du 1<sup>er</sup> 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 initial :



Plan masse modifié en 2022 :





## LE CONTRAT

### Concession d'aménagement de la ZAC du PANORAMA

Après une mission d'assistance 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 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 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<sup>er</sup> 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 12 juillet 2021, l'avenant n°4 est signé portant sur de nouvelles précisions de la mission de la VALLEE SUD AMENAGEMENT concernant des travaux hors périmètre de la ZAC.

Le 03 décembre 2021, l'avenant n°5 est signé portant sur la modification de la durée de l'opération la portant au 31 décembre 2026 et l'évolution de l'échéancier de rémunération de l'aménageur.

Le 24 novembre 2022, l'avenant n°6 est signé portant sur la réduction du périmètre de la ZAC et donc de la concession d'aménagement et de prendre en compte les évolutions apportées au programme des équipements publics de la ZAC ainsi qu'au programme des constructions de ladite ZAC.

## LE PROGRAMME

Les constructions :

- environ 133 493 m<sup>2</sup> de logements représentant environ 1 860 logements, majoritairement collectifs, dont environ 25% de logement locatif social et environ 5% de logement en accession sociale,
- environ 4 829 m<sup>2</sup> de commerces et de services de proximité dont une crèche de 60 berceaux,
- environ 6 050 m<sup>2</sup> de bureaux et résidence hôtelière,
- environ 6 068 m<sup>2</sup> 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.



*Le lac de la ZAC du Panorama à l'été 2024*

Le périmètre de la ZAC du PANORAMA a été réduit en 2022.



Périmètre de la ZAC réduit

Le périmètre a été réduit de 16 720 m<sup>2</sup> et cela induit une modification du programme des équipements publics ainsi que du programme de construction.

La modification de la ZAC consiste donc en :

- La réduction de son périmètre d'une superficie d'environ 16 720 m<sup>2</sup> soit 1,672 ha par rapport à la superficie initiale d'environ 13,7 ha : soit une réduction d'un peu plus de 10% de la superficie initiale ;
- La réduction du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher 1 507 m<sup>2</sup> de SDP de logements en moins par rapport au 135 000 m<sup>2</sup> de SDP de logement dans le programme initial, soit une réduction d'un peu plus de 1% du programme initial ;
- La réduction du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher d'environ 2450 m<sup>2</sup> de SDP de bureaux par rapport aux 8 500 m<sup>2</sup> de SDP, soit une réduction d'environ 34% dans le programme initial ;
- L'augmentation du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher d'environ 329 m<sup>2</sup> de SDP de commerces et services de proximité avec l'intégration de ces cellules commerciales en pied d'immeuble du futur lot 20 situé sur la phase 2.1 de la ZAC du Panorama.
- La réduction du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher d'environ 432 m<sup>2</sup> de SDP pour les équipements publics.
- La réduction des équipements publics d'infrastructure portant essentiellement sur des voies et réseaux (assainissement, eau potable, électricité, gaz, éclairage) internes à l'opération et localisés dans la partie du périmètre retirée

Parallèlement, le programme des équipements publics ainsi que du programme de construction ont été revus. La réduction des équipements publics d'infrastructure porte essentiellement sur des voies et réseaux (assainissement, eau potable, électricité, gaz, éclairage) internes à l'opération et localisés dans la partie du périmètre retirée.

Le programme des équipements publics de superstructure de la ZAC DU PANORAMA reste inchangé.

Le gymnase demeure un équipement public financé par l'aménageur mais réalisé hors du périmètre de la ZAC DU PANORAMA sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Clamart.

#### ETAT AU 31 DECEMBRE 2024

##### Zoom sur la phase 1

La période de confortement de la dernière tranche des espaces verts de la phase 1 de la ZAC du Panorama s'est achevée fin 2024.



Espaces verts de la dernière tranche de la phase 1 de la ZAC du Panorama – 2024

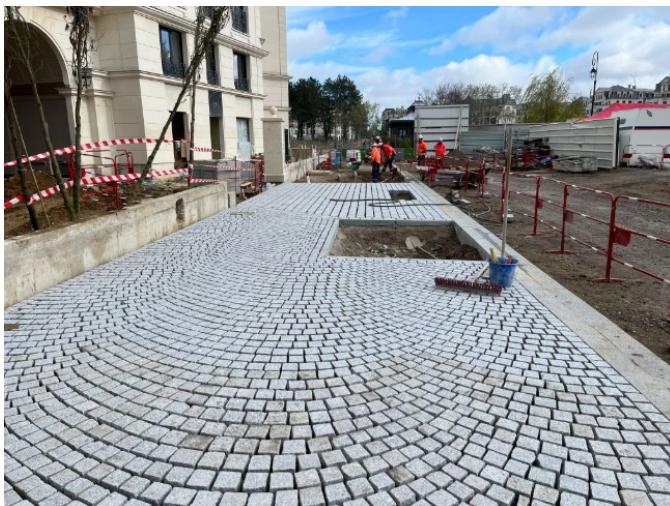
L'ensemble des espaces publics créés en phase 1, à l'exception des fontaines et plan d'eau, ont été remis aux destinataires finaux et rétrocédés. Des actes de rétrocession ont été signés avec l'EPT Vallée Sud Grand Paris et la Ville de Clamart, ainsi qu'avec le Département des Hauts-de-Seine pour la contre-allée située sur l'avenue du Général de Gaulle. Le plan d'eau, les fontaines et l'éclairage spécifiques sont gérés par Vallée Sud Aménagement jusqu'à la fin de la concession.



La fontaine 50 jets – 2024

## Avancement de la phase 2

L'année 2024 a été marquée par la réalisation des travaux définitifs des espaces publics de la dernière phase de la ZAC du Panorama avec notamment la piétonisation de l'allée Paulette Nardal et du Tour du Lac sur la partie sud de la ZAC, la viabilisation des lots de construction et la création de la rue de la Fée Electricité desservant les futurs immeubles du quartier.



*Travaux d'aménagement des espaces publics aux abords des lots de construction de la phase 2 de la ZAC du Panorama – avril 2024  
Aménagement et mise en service de la rue de la Fée Electricité – juillet 2024*



*Piétonnisation de l'allée du Tour du Lac – allée Paulette Nardal – été 2024*

Le premier lot de construction a été livré en octobre 2024 accueillant ainsi les premiers habitants de la phase 2 de la ZAC.

La phase 2 de la ZAC du Panorama comprend 574 logements avec des livraisons qui se poursuivront en 2025.

Le lot 20 de la ZAC DU PANORAMA est en phase de conception en vue de réaliser des bureaux et un commerce en rez-de-chaussée. Le permis de construire a été délivré le 10 septembre 2024.



Perspective du lot 20

## PERSPECTIVE 2025

L'année 2025 va marquer les derniers travaux d'aménagement des espaces publics de la ZAC du PANORAMA qui s'achèveront au second semestre 2025 avec la réalisation des abords d'un lot de construction et la réfection de la voirie du Boulevard du Moulin de la Tour, s'adaptant ainsi au planning de livraison des immeubles.

Les plantations (jardinières et arbres d'alignement) le long des voiries de la phase 2 seront réalisées participant ainsi au verdissement du quartier.

En 2025, les travaux de construction des immeubles vont s'achever en prévision de leur livraison.



Les ouvrages d'infrastructures de la phase 2 de la ZAC, autres que les espaces verts ainsi que les ouvrages spécifiques seront remis en gestion aux destinataires finaux puis rétrocédés en partie en 2025.

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

Ville de Clamart (transfert automatique du contrat à compter du 1<sup>er</sup> 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.

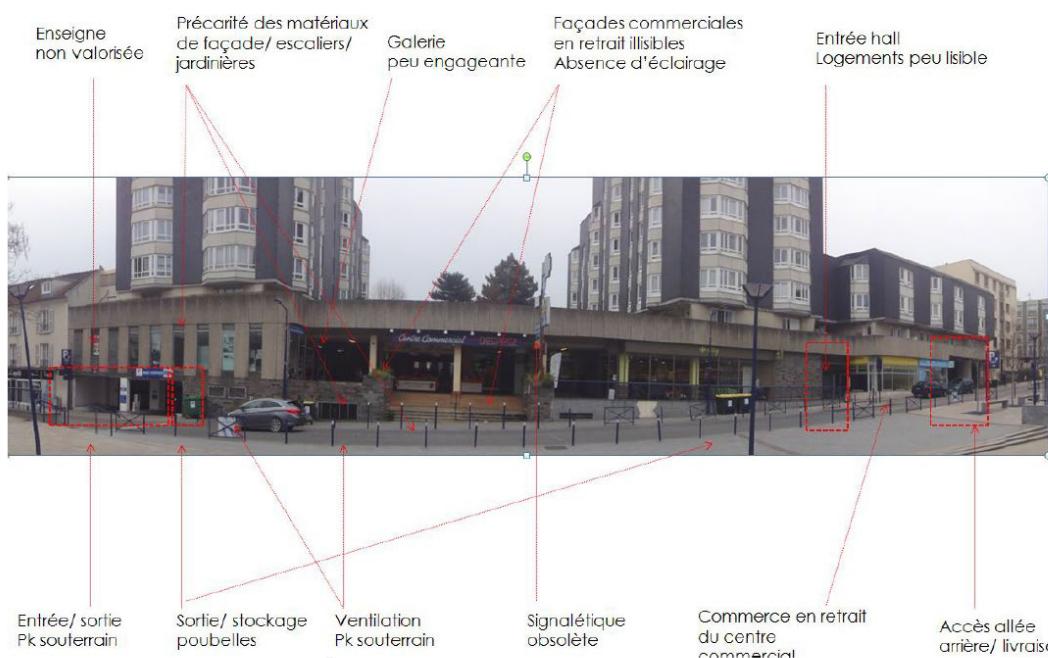
Par ailleurs, pour réaliser cette opération de réhabilitation, la Ville a fait réaliser une étude technique de faisabilité. Il convient désormais de mener le projet technique de réhabilitation.

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<sup>er</sup> 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 (aujourd'hui VALLEE SUD AMENAGEMENT) en vue d'organiser ce transfert.

Le 17 décembre 2024, un avenant n°2 a été conclu en vue de la prolongation de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2025.

## LE PROGRAMME

Surface d'environ 3 000 m<sup>2</sup> comprenant les commerces, les réserves et la galerie commerciale :

- Une locomotive commerciale d'une surface de vente d'environ 1 670 m<sup>2</sup> et de 670 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 en un passage public visant à retisser un lien ville-ville entre l'espace public du marché du Trosy et la rue piétonne Jean Jaurès d'une superficie d'environ 350 m<sup>2</sup>
- Des aménagements extérieurs permettant de faire le lien avec la halle de Trosy et l'avenue Jean Jaurès



## ETAT AU 31 DECEMBRE 2024

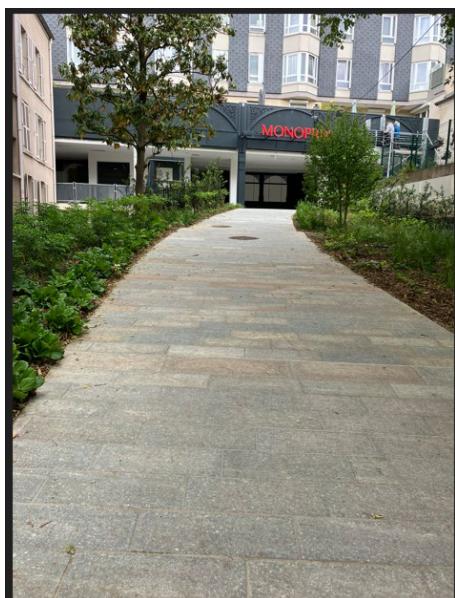
L'année 2024 a été marquée par la livraison des différents espaces et notamment des trois coques commerciales ainsi que la cession des coques commerciales à Vallées Sud Développement.

Ainsi un commerce sous l'enseigne MONOPRIX a ouvert le 22 juin 2024.

Les trois coques commerciales ont été cédées le 12 décembre 2024. Ces cessions ont été précédées d'un échange de volume entre la ville de Clamart et Vallée Sud Aménagement.



Centre commercial Desprez rénové



Place de la Source en mai 2024



Envoyé en préfecture le 21/11/2025

Reçu en préfecture le 21/11/2025

Publié le

**S<sup>2</sup>LO**

ID : 092-219200326-20251106-DEL251106\_4-DE

## PERSPECTIVE 2025

L'année 2025 sera marquée par les cessions des locaux ainsi que la préparation des opérations de clôture.

Les cessions seront réalisées au bénéfice de l'Association Syndicale Libre, Vallée Sud Habitat mais également Vallée Sud Grand Paris.

Ces cessions interviendront à l'issue de la période de garantie de parfait achèvement.

### III. SECTEUR DE LA GARE A CLAMART

Ville de Clamart (transfert automatique du contrat à compter du 1<sup>er</sup> 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 (concédant : l'établissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris)



Plan de situation

#### **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 1<sup>er</sup> 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 signée 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 Gare de Clamart

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 m<sup>2</sup> de commerces ;
- 583 m<sup>2</sup> d'activités ;
- 376 m<sup>2</sup> de gare transilien ;
- 100 chambres d'hôtel ;
- 27 berceaux en crèche ;
- 6 classes d'école.
- La requalification et la création d'espaces publics.



## ETAT AU 31 DECEMBRE 2024

Les travaux de la phase 1 se sont terminés avec le réaménagement de l'avenue Jean Jaurès



Avenue Jean Jaurès livrée

Les discussions entre la SNCF, la SOCIETE DU GRAND PARIS, la Ville de Clamart et VALLEE SUD AMENAGEMENT engagées dès 2019 sur les interfaces en vue de la réalisation de la phase 2 se sont poursuivies en 2024.

## PERSPECTIVE 2025

En 2025, des travaux de plantation sont prévus en vue de renforcer le fleurissement des espaces publics du quartier Gare. Il est également prévu la pose de lisses basses au contour des espaces publics.

S'agissant de la préparation de la phase 2, les échanges se poursuivront entre la Ville de Clamart, la SNCF et la SOCIETE DU GRAND PARIS en vue de la mise au point d'un protocole d'accord précisant les modalités d'intervention restant à définir sur les emprises de la deuxième phase du projet.

## 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 arrêtait 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.

Par délibérations du 12 juillet 2016 par la Ville et du 28 février 2019 par l'EPT VSGP, ont été approuvés les modifications apportées au dossier de réalisation et au programme des équipements publics.

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 1er 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<sup>er</sup> 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.

Un troisième avenant a été signé le 12 juillet 2021 validant des compléments de missions confiées au mandataire s'agissant de travaux hors ZAC pour l'aménagement des accès aux chantiers ainsi que la modification des conditions de versement des avances par le mandant.

Un quatrième avenant a été signé le 10 mars 2022 pour autoriser le mandataire à intervenir en dehors des limites de la ZAC en complément de l'avenant n°3.

Un cinquième avenant a été signé le 29 juin 2023 pour augmenter le budget prévisionnel du mandat d'aménagement afin de tenir compte du montant des travaux modifiés.

- **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 arrêtait 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.

Par délibérations en date du 12 juillet 2016 par la Ville et du 28 février 2019 par l'EPT VSGP, ont été approuvés les modifications apportées au dossier de réalisation et au programme des équipements publics.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 9 000 m<sup>2</sup> environ.

Le Bureau territorial autorise, par délibération en date du 11 juin 2021, le Président de l'EPT à conclure le marché public, lancé en juillet 2017 et présenté à la commission d'appel d'offres du 29 mai 2019, comme suit :

- Lot n°1 : Groupement d'entreprises SEFRI-CIME / LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS / BOUYGUES IMMOBILIER

-Lot n°2 : Groupement d'entreprises CIBEX – PIERRE ETOILE – SODES

-Lot n°3 : Groupement d'entreprises SEFRI-CIME / LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS / BOUYGUES IMMOBILIER

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 dénommée SPL 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



Le programme comprend :

- 445 logements en accession
- 61 logements sociaux
- 370 logements étudiants répartis dans deux îlots
- Une résidence étudiante de 210 studios
- Un groupe scolaire de 12 classes et une crèche de 72 berceaux
- Une médiathèque intergénérationnelle et les archives municipales
- Près de 4200m<sup>2</sup> de commerces et services en rez-de-chaussée
- Des espaces publics

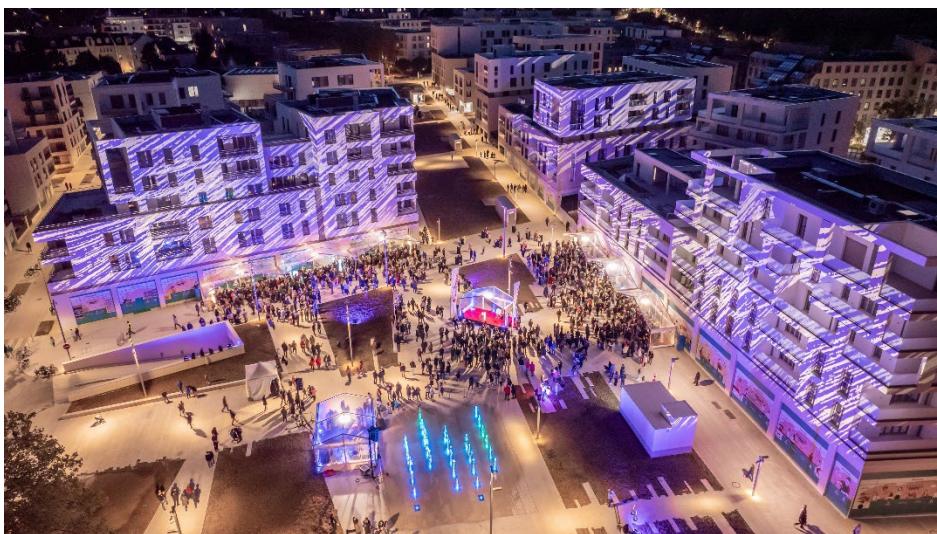
## ETAT AU 31 DECEMBRE 2024

- **Le mandat d'aménagement**

L'année 2024 a été marquée par l'inauguration du quartier au mois d'octobre. Au cours de l'année, les travaux de construction de la ZAC se sont achevés pour la majorité des équipements, logements et commerces. Le groupe scolaire et le parking public ont été mis en service. Les travaux des espaces publics se sont poursuivis tout au long de l'année 2024.



Photo des travaux de construction et des espaces publics, 2024



Photographie inauguration Jean Zay, Place Simone Veil



Envoyé en préfecture le 21/11/2025

Reçu en préfecture le 21/11/2025

Publié le

S<sup>2</sup>LO

ID : 092-219200326-20251106-DEL251106\_4-DE

## L'assistance à maîtrise d'ouvrage

En 2024, les travaux des résidences étudiantes se sont achevés. Vallée Sud Aménagement a assuré le suivi des acquisitions en l'état futur d'achèvement des deux résidences étudiantes notamment au moment de la leur livraison et pendant la levée des réserves.

### PERSPECTIVE 2025

- **Le mandat d'aménagement**

En 2025, les travaux d'espaces publics s'achèveront et les ouvrages tels que la fontaine, les réseaux, les voiries et mobiliers seront remis en gestion aux différents gestionnaires à l'exception des plantations.

Concernant les constructions, des avis seront émis dans le cadre de la conformité des constructions. Il sera également procédé à la clôture des comptes avec les promoteurs.

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

L'année 2025 sera marquée par la période de garantie de parfait achèvement.



Envoyé en préfecture le 21/11/2025

Reçu en préfecture le 21/11/2025

Publié le

**S<sup>2</sup>LO**

ID : 092-219200326-20251106-DEL251106\_4-DE

## V. LE PROJET LE NOTRE A CLAMART

Etablissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris

Concession d'aménagement signée le 05 juillet 2019

Avenant n°1 au traité de concession d'aménagement signé le 21/12/2024.



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<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup> d'espace public,
- 72 280 m<sup>2</sup> de surface de planchers environ dont :
  - 24 560 m<sup>2</sup> de logements sociaux,
  - 3 240 m<sup>2</sup> en accession social,
  - 43 160 m<sup>2</sup> en accession libre,
  - et 1 320 m<sup>2</sup> en commerce.



Plan des lots



## ETAT AU 31 DECEMBRE 2024

Après l'obtention du permis d'aménager en 2021, le dépôt et l'obtention de 12 permis de construire (hors lots Vallée Sud Habitat et I3F) en 2022, l'année 2023 a été marquée par l'issue sans suite de la consultation promoteurs engagée en 2020 compte tenu notamment du contexte économique. Par ailleurs, les procédures de relogement ont permis la libération et la démolition de deux bâtiments (A et D) ne permettant pas d'envisager le démarrage de la construction de nouveaux lots excepté le lot 3 sous maîtrise d'ouvrage I3F. Par conséquent, les négociations avec le propriétaire foncier I3F se sont concentrées sur l'emprise du lot 03, seul programme ayant démarré en 2024.

Les travaux de démolition des bâtiments A et D ont donc été réalisés par I3F en 2023. Le curage-désamiantage des bâtiments B et C ont été réalisés en 2024. Les relogements des bâtiments E, F et G se sont poursuivis et doivent être finalisés en 2025.

L'année 2024 a été marquée par l'acquisition d'emprises à Vallée Sud Habitat et la revente d'une partie de ces emprises à I3F en vue de la réalisation de son premier lot de construction.

L'avant-projet des espaces publics de l'ensemble du projet a été validé courant 2021. De premiers travaux de remblais ont été réalisés courant de l'été 2023 actant le démarrage des travaux d'aménagement.



Travaux de remblais après démolition du bâtiment A en juillet 2023.

Les travaux de construction de Vallée Sud Habitat se sont poursuivis en 2024 pour une livraison au 1<sup>er</sup> trimestre 2025. Dans ce cadre, Vallée Sud Aménagement a réalisé des premiers travaux de raccordements de ce lot. Les travaux du premier lot de construction de I3F ont démarré à l'été 2024.



Perspective du centre du futur quartier : lots 9.1-9.2 à gauche, lot 8 au fond, lots 1 et 4 à droite. Sources : A. JAGLA / DAUDRE-VIGNIER / ARCAS / ADUA.



Perspective Le Nôtre et lots 6-1-7-10. Sources : A. JAGLA / DAUDRE-VIGNIER / ARCAS / ADUA



Photo de l'avancement du lot La Quintinie piloté par Vallée Sud Habitat (04.09.2023)

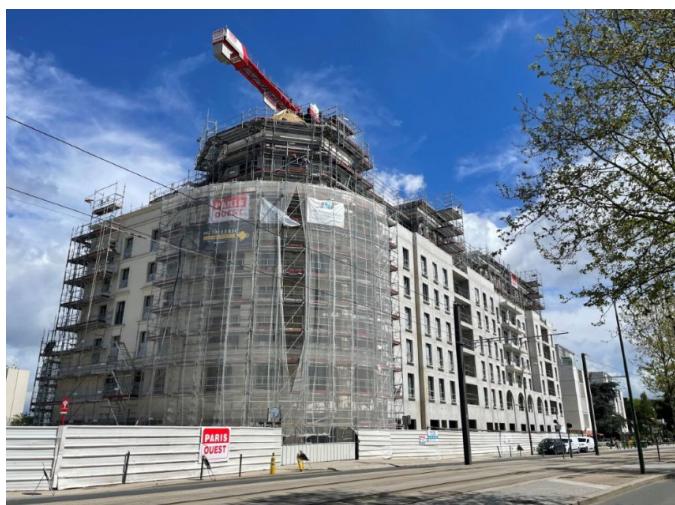


Photo de l'avancement du lot La Quintinie piloté par Vallée Sud Habitat (06.05.2024)

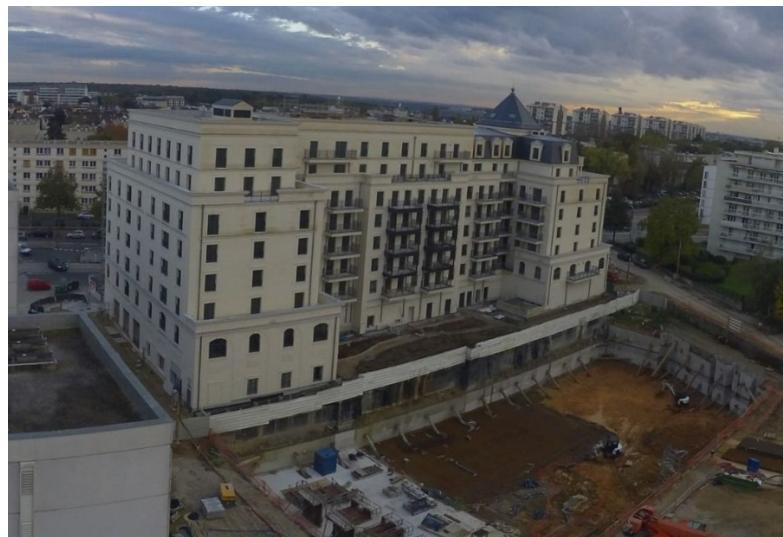


Photo de l'avancement du lot La Quintinie piloté par Vallée Sud Habitat (21.10.2024).  
Au premier plan : les travaux d'infrastructures du lot 03 par I3F.



Envoyé en préfecture le 21/11/2025

Reçu en préfecture le 21/11/2025

Publié le

S<sup>2</sup>LO

ID : 092-219200326-20251106-DEL251106\_4-DE

## PERSPECTIVE 2025

L'année 2025 sera marquée par la livraison du programme de construction de Vallée Sud Habitat et la poursuite des travaux de construction du premier lot de I3F.

Les travaux de construction du lot 03 par I3F se poursuivront en 2025 pour une livraison prévue au deuxième semestre 2026.

Dans cet objectif, des travaux de raccordement du lot sont prévus à partir de la fin de l'année 2025.

Les relogements devraient s'achever en 2025 ; les démolitions se poursuivent également en conséquence.

## VI. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT 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. À 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'Établissement 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.



Plan du secteur d'étude

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.



Envoyé en préfecture le 21/11/2025

Reçu en préfecture le 21/11/2025

Publié le

**S<sup>2</sup>LO**

ID : 092-219200326-20251106-DEL251106\_4-DE

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

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<sup>er</sup> 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'Établissement 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'Établissement 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'Établissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris est actionnaire de la SPLA PANORAMA (aujourd'hui VALLEE SUD AMENAGEMENT).

L'EPT Vallée Sud Grand Paris et la SPL Vallée Sud Aménagement ont décidé de procéder à la résiliation de la concession d'aménagement du Mail Boucicaut à Fontenay-aux-Roses.

#### **ETAT AU 31 DECEMBRE 2024**

Un avenant de résiliation au traité de concession d'aménagement a été signé le 18 décembre 2024.

L'année a ainsi été marquée par la clôture et la résiliation des marchés en cours ainsi que la cession des deux biens acquis dans le cadre de l'opération d'aménagement à Vallée Sud Développement.

#### **PERSPECTIVE 2025**

L'année 2025 sera marquée par les opérations de liquidation de l'opération. La Ville de Fontenay aux Roses poursuit son ambition de renouvellement du mail et porte désormais en direct ce projet d'aménagement.

## VII. SITE DU PANORAMA 2 : LA CONVENTION DE PRESTATIONS INTEGRES

Convention de prestations intégrées relative au portage foncier, la sécurisation, la réalisation de travaux de déconstruction et de dépollution ainsi que la préparation de la cession du site du Panorama II.

Convention signée le 5 décembre 2022.

Un avenant n°1 a été signé le 21 janvier 2024 prorogeant la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2024.

Un avenant n°2 a été signé le 17 décembre 2024 prorogeant la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2025.



### LE CONTRAT

Dans la continuité de l'aménagement de la ZAC du Panorama, l'EPT a souhaité la création d'un nouveau quartier répondant à un souci de cohérence avec celui-ci ; dit ZAC du PANORAMA 2, il est situé pour l'essentiel sur l'emprise du SEDIF et l'ancien pôle de Recherche et Développement d'EDF.

Dans le cadre de l'opération d'aménagement de la ZAC du Panorama, la SPL Vallée Sud Aménagement a acquis l'ensemble du foncier nécessaire à sa réalisation par un traité de concession d'aménagement conclu le 24 juillet 2017 et pour une livraison envisagée en 2025.

Au regard de l'avancement de la ZAC du Panorama, il a été convenu d'apporter une modification du dossier de réalisation de ZAC, consistant notamment en la réduction de son périmètre de 1,672 ha par rapport à la superficie initiale d'environ 13,7ha. Cette partie du périmètre non réalisée de la ZAC du PANORAMA est intégrée dans la nouvelle ZAC du PANORAMA 2 dont la superficie s'élève à 3,7ha.



C'est à ce titre que l'Établissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris a confié à la SPL une mission de portage foncier de l'emprise évoquée supra, dans l'attente de la création de la ZAC DU PANORAMA 2 et de la signature d'une nouvelle concession d'aménagement entre l'EPT et la SPL. La SPL demeure propriétaire de l'emprise de 1,67 ha.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPT confie à la SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT les missions suivantes :

- Missions de sécurisation [gardiennage], de déconstruction et dépollution du site.
- Missions de mener l'ensemble des études nécessaires à la valorisation du foncier, telles que notamment l'étude d'impact.
- Missions de cession de foncier. Les terrains acquis ont vocation à être repris dans le cadre de la concession d'aménagement qui sera signée entre l'EPT VALLEE SUD GRAND PARIS et la SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT après approbation du dossier de création de la ZAC du PANORAMA 2.

Ainsi, le foncier dans la ZAC du Panorama a été transféré dans le bilan de l'opération conformément aux éléments contractuels.

#### ETAT AU 31 DECEMBRE 2024

L'année 2024 a été marquée par l'acquisition de la parcelle du SEDIF AQ 329 (4 014 m<sup>2</sup>) en date du 18 décembre 2024, nécessaire à la réalisation de l'opération.

Par ailleurs des discussions se sont engagées et poursuivies avec des propriétaires des parcelles du secteur.

#### PERSPECTIVE 2025

L'année 2025 sera marquée par la poursuite des recherches d'accords amiables en vue d'assurer la maîtrise foncière du projet ainsi que la poursuite de l'ensemble des missions prévues dans le cadre de la convention.

Un maître d'œuvre et AMO pour la préparation du dossier de travaux de démolition de deux bâtiments sur le secteur du Panorama 2 a été désigné en 2024. Le permis de démolir devrait être déposé en fin d'année 2025. En parallèle, des études seront menées en 2025 nécessaires à la valorisation du foncier en vue de la définition d'une programmation de l'opération.

## VIII. ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE POUR L'ELABORATION DU DOSSIER DE CREATION DE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE DU PANORAMA 2 A CLAMART

Convention signée le 8 décembre 2022



### **Périmètre du secteur d'études**



#### **Plan masse prévisionnel du projet envisagé**



## LE CONTRAT

Dans le cadre de l'aménagement du site du Panorama 2 à Clamart, la ville de Clamart souhaite rentrer dans une phase opérationnelle du projet d'aménagement.

Au regard de ces intentions, la Ville de Clamart a sollicité l'EPT pour créer une zone d'aménagement concerté (ZAC).

Ainsi, l'EPT a confié à la SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage en vue de l'élaboration du dossier de création de ZAC sur les emprises du secteur du Panorama 2.

La mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'élaboration du dossier de création de la ZAC comprend :

- Établissement des projets de délibération, rapport de présentation en vue du lancement de la procédure de zone d'aménagement concerté,
- Assistance dans la réalisation de la concertation au titre de l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme et la mise à disposition du public,
- Assistance dans le montage du dossier de création de ZAC tel que prévu à l'article R 311-2 du Code de l'Urbanisme.

Dans ce cadre, la SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT assure :

- Une assistance dans le choix de prestataires spécialisés : établissement du dossier de consultation, analyse des candidatures et des offres, négociation le cas échéant, projet de lettres de rejet et notification,
- Un suivi de la mission des prestataires spécialisés,
- Une assistance dans le montage du dossier de création (projet de rapport de présentation, plan, programme des constructions, fiscalité),
- Une assistance dans les échanges avec les services de l'Etat notamment la DRIEE : demande d'avis à la suite de l'étude d'impact, modification du dossier à la suite de l'avis de la DRIEE,
- Un suivi de la mise à disposition au public.

Pour réaliser le dossier de création, il est proposé de lancer une seule consultation en vue de réaliser l'étude d'impact. Le prestataire réalisera toutes les études nécessaires à l'établissement de cette étude d'impact (hors étude faune flore lancée préalablement) : étude de circulation, étude de bruit, étude de faisabilité du potentiel de développement en énergies renouvelables.

De manière transversale, la SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT assure la coordination et le pilotage de l'ensemble des intervenants tant pour la concertation que pour l'établissement du dossier de création.

- Établissement du projet de délibération et du rapport de présentation en vue de tirer le bilan de concertation ainsi que la définition des modalités de participation du public (article L 123-19 du code de l'environnement),
- Établissement du projet de délibération et du rapport de présentation en vue de l'approbation du dossier de création de la ZAC, décision de créer la ZAC et le bilan de la mise à disposition.

Cette délibération comprend notamment :

- La synthèse de la mise à disposition,
- Les avis et la consultation du public devant être pris en considération,
- La motivation au regard des incidences sur l'environnement,
- Les mesures et prescriptions pour éviter, réduire et compenser,
- Les modalités de suivi des incidences sur l'environnement et la santé humaine.



## ETAT AU 31 DECEMBRE 2024

L'année 2024 a été marquée par :

- La réalisation de l'évaluation environnementale et la préparation du dossier de création.
- L'établissement des projets de délibération, rapport de présentation en vue du lancement de la procédure de zone d'aménagement concerté,
- Notre assistance dans la réalisation de la concertation au titre de l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme et la mise à disposition du public,

## PERSPECTIVE 2025

L'année 2025 sera caractérisée par l'assistance dans le suivi de la procédure en vue de la création de la ZAC.

Il est prévu que le bilan de concertation soit tiré au cours de premier semestre 2025.

Dans ce cadre, l'objectif visé est une approbation du dossier de création de ZAC d'ici la fin de l'année 2025.

## IX. ZAC DU QUARTIER DES PARADIS A FONTENAY-AUX-ROSES

Concession d'aménagement signée le 13 janvier 2021.

Avenant n°1 signé le 8 septembre 2022.

Avenant n°2 signé le 17 décembre 2024.



Plan masse de la ZAC du Quartier des Paradis

### LE CONTRAT

L'objectif de la ZAC DU QUARTIER DES PARADIS consiste à réaliser un aménagement global et de qualité sur l'actuel quartier des Paradis à Fontenay-aux-Roses en vue de répondre aux nombreux dysfonctionnements constatés sur le site.

Aussi, depuis 2015, la ville de Fontenay-aux-Roses, associée à Hauts-de-Seine Habitat, le propriétaire du foncier, a décidé de s'interroger sur les conditions d'évolution de ce quartier et de lancer un accord-cadre pour la réalisation d'une étude urbaine, paysagère et fonctionnelle sur le quartier.

Les réponses de l'Atelier Castro-Denissof, tant pour la mission « Diagnostic » que pour la mission « Esquisse urbaine » ont retenu leur attention. Le diagnostic proposé a permis d'identifier les premières orientations programmatiques et l'esquisse urbaine d'arrêter la définition d'objectifs et un scénario d'aménagement pour répondre aux besoins identifiés.

Les objectifs principaux du schéma directeur se définissent par une volonté forte d'améliorer le confort et le cadre de vie des habitants et d'ouvrir le quartier sur le reste de la ville afin de favoriser son désenclavement.

L'ambition de cette stratégie d'aménagement et de développement du quartier est portée par la mise en place d'une zone d'aménagement concerté.

Le dossier de création de la ZAC DU QUARTIER DES PARADIS a été approuvé le 19 septembre 2019.



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 SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT en qualité d'aménageur pour la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC DU QUARTIER DES PARADIS à Fontenay-aux-Roses.

Le dossier de réalisation de ZAC et le programme des équipements publics ont été approuvés par le conseil de territoire de Vallée Sud - Grand Paris le 30 mars 2022.

Le projet prévoit :

- La démolition et reconstruction de 833 logements sociaux appartenant au patrimoine de Hauts-de-Seine Habitat situés sur la ville de Fontenay-aux-Roses (38 logements sociaux étant construits sur l'îlot des Potiers, situés au Nord du quartier des Paradis et hors ZAC) ;
- La construction de 650 logements privés pour un total de surface de plancher de 44 500 m<sup>2</sup> environ ;
- La réalisation ou la restructuration d'équipements publics (crèche, maison de quartier, antenne jeunesse accueillant une salle de boxe) pour un total de surface de plancher de 2 000 m<sup>2</sup> ;
- Le réaménagement des espaces publics en désenclavant le quartier ;
- La préservation et requalification des espaces verts ;
- La redynamisation commerciale du site et des rez-de-chaussée animés pour un total de surface de plancher de 1 000 m<sup>2</sup>.

Le traité de concession fait l'objet d'un avenant n°1 signé le 8 septembre 22 pour acter des ajustements liés au dossier de réalisation de ZAC et du programme des équipements publics. Un avenant n°2 est signé le 17 décembre 2024 compte tenu de l'avancement du projet. Cet avenant modifie :

- Le montant et les modalités de versement de la participation au financement des équipements publics générés par l'opération,
- L'intégration au bilan d'opération d'une subvention prévisionnelle de la Région Île de France au titre du dispositif 100 quartiers innovants et Ecologiques
- L'augmentation du budget travaux,
- Le bilan prévisionnel et son échéancier,
- Les modalités de conclusion des avenants.

#### ETAT AU 31 DECEMBRE 2024

Les travaux de construction de la phase 1 ont démarré en avril 2024. Ce projet prévoit la construction de 154 logements (82 logements en accession et 72 logements sociaux) pour une livraison prévue en 2026.



Lots Paradis 1 et Perrin 1 en cours de construction par le promoteur LNC

Le concepteur réalisateur retenu en 2023 par Hauts-de-Seine Habitat pour la réalisation du lot social de la phase 2 (lot Paradis 2), a travaillé sur le projet en vue d'un dépôt de permis de construire en 2024. Ce lot comprend la construction de 88 logements sociaux, d'une crèche de 55 berceaux, et d'espaces partagés (terrasse commune, jardin de pleine terre, potagers).



*Lot PARADIS 2 : Perspectives depuis l'angle rue des Paradis et de la rue des Paradis*

Le promoteur retenu en 2023 pour la réalisation des lots Perrin 2 (48 logements) et Verger 1 (59 logements), a aussi affiné les projets de construction en vue du dépôt de permis de construire en 2024.

*Perspective du lot VERGER 1*



*Perspective du lot PERRIN 2*



En parallèle, Hauts-de-Seine Habitat a poursuivi les relogements de la phase 2 et de la phase 3.

Une subvention de 2 M€ au titre du dispositif « 100 Quartiers innovants et Ecologiques » a été attribué à la ZAC du quartier des Paradis par la Région Ile-de-France en 2024. Cette subvention vient en appui financier d'une partie des espaces publics de la ZAC du quartier des Paradis.



Plan des espaces publics AVP (BATT - Paule GREEN)

## PERSPECTIVES 2025

L'année 2025 sera marquée par :

- La poursuite des travaux de construction de la phase 1,
- Le démarrage des travaux des espaces publics de la phase 1,
- La délivrance des permis de construire de la phase 2,
- La fin du relogement de la phase 2 puis la préparation des travaux de démolition par Hauts-de-Seine Habitat,
- La poursuite des relogements par Hauts-de-Seine Habitat de la phase 3.

Il est également prévu le dépôt d'un dossier de subvention « Quartier d'Avenir » auprès du département des Hauts-de-Seine.

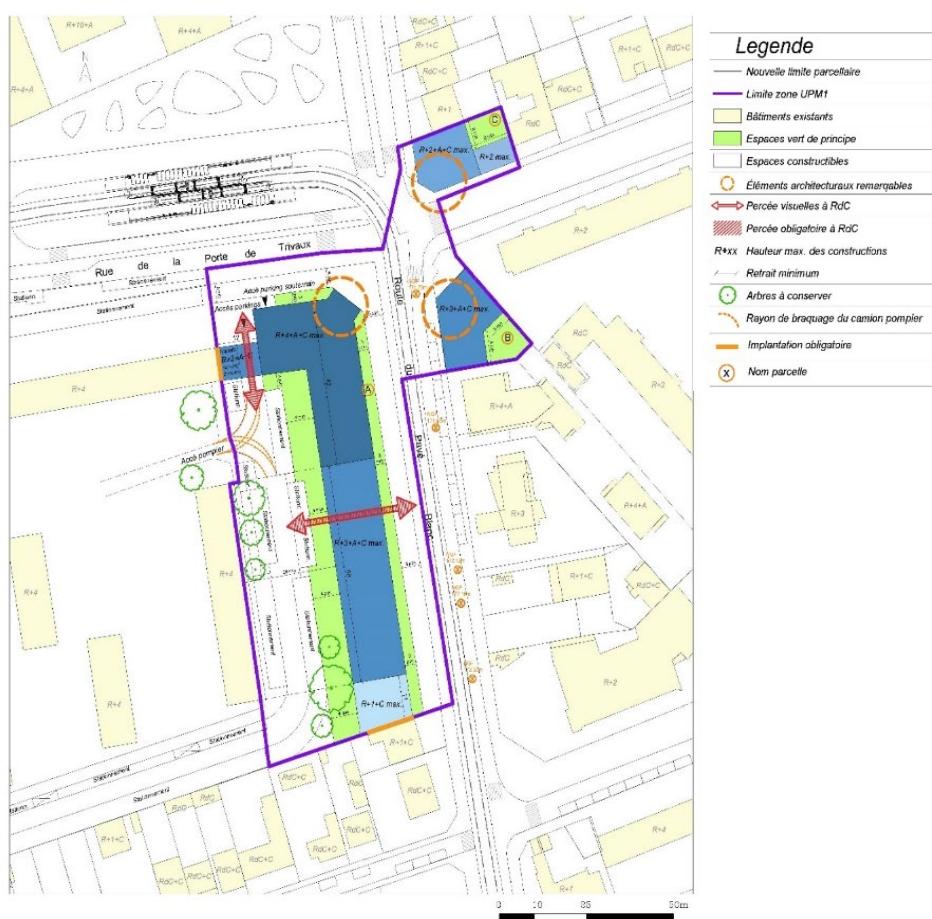


## X. SECTEUR SUD DE LA ROUTE DU PAVE BLANC A CLAMART

Concession d'aménagement signée le 13 janvier 2021 pour une durée de 5 ans.

Avenant n°1 signé le 21 décembre 2023, prorogeant le traité de concession d'aménagement pour une durée de 8 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2028.

Plan Masse Secteur - Sud Route du Pavé Blanc - Commune de Clamart



Plan du secteur d'étude

### LE CONTRAT

Parallèlement aux projets du Grand Canal et de renouvellement du quartier Pavé Blanc, la Ville de Clamart a lancé une réflexion sur la requalification du secteur sud de la route du Pavé Blanc à travers deux projets :

- un projet situé à l'angle de l'avenue du Général de Gaulle et de la route du Pavé blanc. Ce projet comprend 7 200 m<sup>2</sup> SDP de logements (dont 30% de logements sociaux) et 955 m<sup>2</sup> de commerces. Ce projet a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique, il est livré.
- un projet situé au 54 à 56 bis Route de Pavé Blanc. Ce projet comprend 2 200 m<sup>2</sup> SDP de logements. Le programme est en cours de commercialisation.

Ce secteur comprend également de nombreux équipements autour de la Place François Mitterrand avec une mairie annexe, une médiathèque, deux crèches, le poste de police municipale, une école, un centre dentaire et un centre socio-culturel.

La copropriété du Saint Georges comprend un bâtiment avec un commerce de café PMU en rez-de-chaussée et des logements en meublé aux étages. Limitrophe à cet immeuble, une parcelle non bâtie est délaissée.



En face de la résidence le Saint Georges, est situé un ensemble de deux bâtiments dans un état de vétusté avancé ainsi que d'un délaissé matérialisé par des murs en parpaings.

S'agissant de la résidence de la Chaumière, cette dernière est une seule copropriété, composée d'immeubles de logements, une loge et des commerces. Le long de la Route du Pavé Blanc, la résidence est composée d'un immeuble en rez-de-chaussée exclusivement à destination de commerces et d'une loge. Ces commerces se retournent côté de la rue de la Porte de Trivaux dont ils sont séparés par une contre-allée.

Le quartier souffre de dysfonctionnements notoires en même temps qu'il offre d'importantes opportunités pour la rénovation urbaine.

La Ville a donc engagé une réflexion globale en matière de renouvellement urbain de l'ensemble de ce quartier : la cité du Pavé Blanc mais également le secteur sud de la Route du Pavé Blanc. Cette réflexion est aussi menée en lien avec la création du quartier du Grand Canal.

L'ambition principale du projet consiste à restructurer cet ensemble autour de son « épine dorsale » constituée par la terrasse de Le Nôtre.

Des études de faisabilité ont été menées en vue de proposer un projet qui intègre aussi bien les aspects architecturaux et urbains que juridiques et financiers. Elles ont permis de déterminer l'opportunité et les conditions de la restructuration du secteur sud de la route du Pavé Blanc.

L'étude approfondie du secteur a permis de dégager les grands objectifs de restructuration :

- Des espaces publics remis en valeur dans le prolongement de la terrasse de Le Nôtre,
- Possibilité de reconstruction en vue d'assurer un équilibre opérationnel.

Ce projet d'aménagement consiste en :

- La réalisation d'une opération d'aménagement paysager :

L'objectif principal de l'aménagement de la perspective de la terrasse est de poursuivre le projet d'aménagement initié dans le cadre du renouvellement urbain de l'opération Pavé Blanc.

Cet aménagement paysager consiste donc en une requalification de la route du Pavé Blanc au droit de la parcelle A, marqué par un alignement d'arbres et des espaces verts devant les immeubles.

Parallèlement, la place Georges Pompidou sera également réaménagée, incluant le carrefour Trivaux / Pavé Blanc, pour assurer une liaison urbaine qualitative et pertinente entre les opérations Pavé Blanc et secteur sud Pavé Blanc.

- La construction de trois nouveaux bâtiments en lieu et place de constructions dégradées démolies.

Ces projets de construction de logements seront réalisés en cohérence avec les nouvelles constructions de l'opération Le Notre ainsi que celles du projet sis 54 à 56 bis route du Pavé Blanc permettant ainsi une harmonie urbaine et architecturale de l'ensemble de la route du Pavé Blanc.

Une attention particulière sera donnée aux nouveaux immeubles de logements compte tenu de leur positionnement aux angles des rues ; angles qui seront également traités en cohérence avec l'angle de la nouvelle construction en lieu et place du bâtiment de la résidence de la Chaumière.

Ces traitements permettront de renforcer le caractère monumental du carrefour et le pôle multimodal Georges Pompidou. A ce stade du projet, il est envisagé la construction de logements sur l'ensemble des trois bâtiments ainsi qu'un parking en sous-œuvre.



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<sup>er</sup> 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 secteur sud de la Route du Pavé Blanc 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 VALLEE SUD AMENAGEMENT en qualité d'aménageur pour la réalisation de l'opération d'aménagement du secteur sud de la Route du Pavé Blanc à Clamart. Il convient de préciser que l'Etablissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris est actionnaire de VALLEE SUD AMENAGEMENT. La prestation s'inscrit dans un régime de prestations intégrées dites « in house » et donc exonérée de mise en concurrence.

Une déclaration d'utilité publique (DUP) a été engagée pour acquérir le foncier nécessaire à la réalisation du projet.

Compte-tenu de l'avancement actuel du projet et du compte-rendu annuel à la collectivité de 2022 approuvé, il est apparu nécessaire de proroger la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2028. Un avenant au traité de concession d'aménagement a été signé le 21 décembre 2023.

#### ETAT AU 31 DECEMBRE 2024

L'année 2024 a été marquée par la recherche d'accords amiabiles avec la copropriété de la Chaumière et les autres propriétaires des biens concernés par l'opération en vue de la maîtrise foncière du projet.

Les réunions avec le groupe de travail de la copropriété la Chaumière se sont poursuivies en 2024 en vue de définir les modalités d'un accord amiabile et global à présenter à l'assemblée générale des copropriétaires.

Des offres amiabiles ont été proposées en 2024 à l'ensemble des propriétaires du secteur.

Parallèlement à la démarche amiablie initiée par Vallée Sud Aménagement, la procédure d'expropriation s'est poursuivie avec la tenue d'une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme, et parcellaire, pour la réalisation du projet d'aménagement du secteur sud de la Route du Pavé Blanc à Clamart. L'enquête publique s'est déroulée du 22 avril 2024 au 16 mai 2024 et a fait l'objet d'un avis favorable du commissaire enquêteur.

Le travail avec l'architecte et son BET pour concevoir le projet des nouvelles constructions en lien avec le projet de réhabilitation énergétique des bâtiments existants de la résidence la Chaumière s'est poursuivi et a été présenté à l'ensemble des copropriétaires de la résidence de la Chaumière.



*Faisabilité des nouvelles constructions en lieu et place des commerces démolis route du Pavé Blanc*

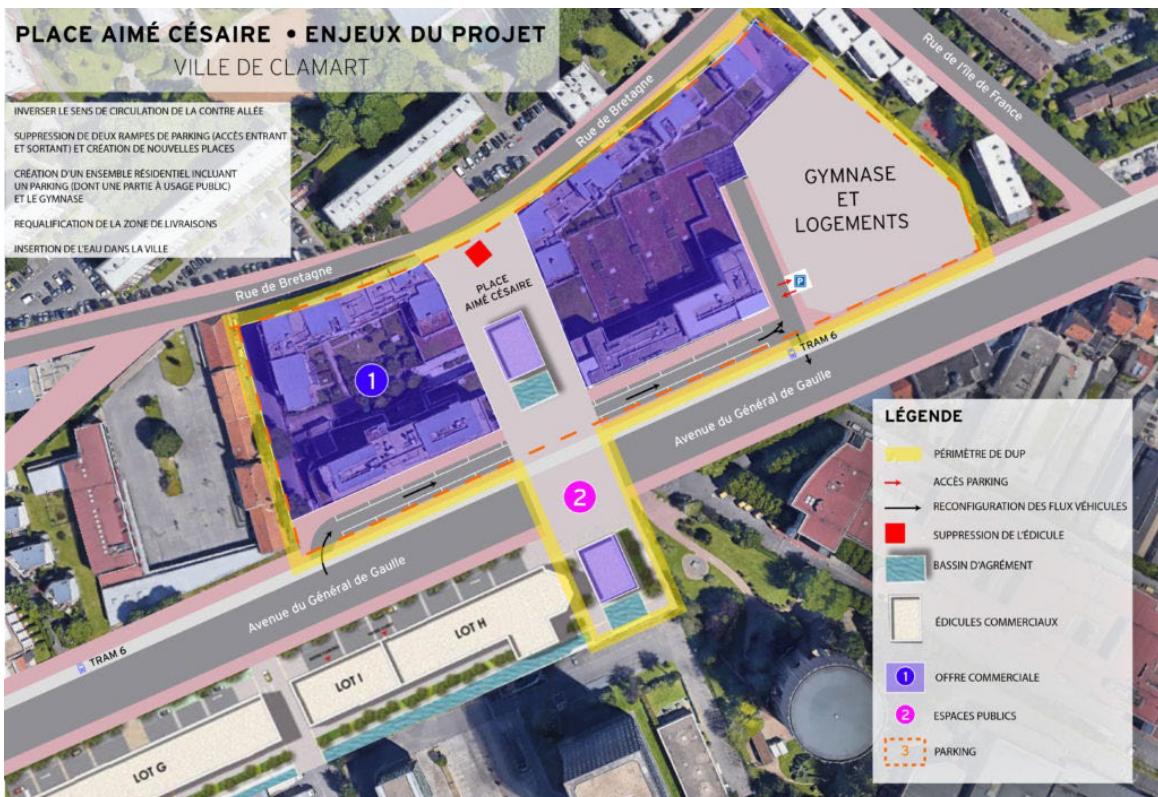
### **PERSPECTIVE 2025**

L'année 2025 sera marquée par la recherche d'un accord amiable avec la copropriété résidence la Chaumièr à valider en assemblée générale extraordinaire et la poursuite des négociations amiables avec l'ensemble des propriétaires de l'opération.

En parallèle, il est attendu pour le premier semestre 2025, la délivrance de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme et de cessibilité. La procédure se poursuivra en phase judiciaire par la saisine du juge de l'expropriation et la délivrance d'une ordonnance d'expropriation.

## XI. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA PLACE AIMÉ CESAIRE À CLAMART

Concession d'aménagement signée le 13 janvier 2021 pour une durée de 5 ans.



Plan du secteur d'étude

### LE CONTRAT

La Place Aimé Césaire est située au nord de l'avenue du Général De Gaulle et se caractérise par une place centrale minérale et piétonne.

Stratégiquement située, la Place Aimé Césaire assure une liaison piétonne entre la cité de la Plaine d'une part, le nouveau quartier du Grand Canal et le parc d'activités NOVEOS d'autre part.

La Place Aimé Césaire souffre de dysfonctionnements notoires en même temps qu'elle offre d'importantes opportunités pour la rénovation urbaine.

La Ville a donc engagé une réflexion globale pour le renouvellement urbain de cette place en lien avec la réalisation du projet d'aménagement du Grand Canal afin de répondre aux dysfonctionnements lourds qui handicapent sa vitalité et son développement.

Le projet d'aménagement et de revitalisation commerciale de la Place Aimé Césaire fait suite au constat de nombreux dysfonctionnements.

En effet, cette place n'assure pas le lien entre les espaces urbains de ce quartier. Elle ne constitue pas non plus un lieu de destination compte tenu de sa déshérence : de nombreux commerces sont vides, le parking présente de nombreux défauts notamment d'entretien, le marché n'est pas attractif...

Les dysfonctionnements concernent donc tant les aspects urbains que commerciaux.



Dans le cadre de sa politique de renouvellement urbain, la ville de Clamart a lancé plusieurs opérations permettant d'améliorer l'attractivité et le confort des habitants et usagers de l'ensemble des quartiers du Haut Clamart.

Le secteur desservi par le T6 à Clamart fait l'objet d'un contrat d'intérêt national conclu entre la ville de Clamart, la ville de Fontenay aux Roses et l'Etat le 23 janvier 2017. Le contrat d'intérêt national précise que les projets participent des politiques suivantes portées par l'Etat :

- Participer à l'objectif francilien de création de 70 000 nouveaux logements par an,
- Favoriser une densification raisonnée des espaces urbanisés, en particulier à proximité des transports en commun comme défini par le SDRIF (T6 et T10),
- Promouvoir une mixité sociale à toutes les échelles en diversifiant l'offre de logements,
- Améliorer la qualité urbaine, le cadre de vie et la sécurité des habitants.

L'ambition principale du projet consiste à restructurer cette centralité où se côtoient différentes fonctions urbaines notamment la fonction commerciale qui en fait un lieu d'animation et d'échanges.

Des études de faisabilité ont été menées en vue de proposer un projet. Ces études ont intégré aussi bien les aspects architecturaux et urbains que juridiques et financiers. Elles ont permis de déterminer l'opportunité et les conditions de la restructuration de la place en véritable cœur de quartier dont la fonction commerciale constitue l'enjeu majeur.

L'étude approfondie du secteur a permis de dégager les grands objectifs de restructuration de la Place Aimé Césaire dont les principales lignes directrices sont :

- Un cœur de quartier avec un socle commercial redynamisé en rez-de-chaussée,
- Un vaste parking en sous-sol facilement accessible, modernisé, sécurisé et accueillant,
- Des espaces publics remis en valeur et travaillés en intégrant la dalle haute du parking,
- Une liaison urbaine avec l'actuel tramway T6 qui lui assure une desserte fréquente et qualitative, ainsi qu'avec le futur quartier du Grand Canal, en cours de chantier.
- L'affirmation d'un maintien d'un équipement utile au sein du quartier, le gymnase Bretagne, lequel présente aujourd'hui des signes de dégradation avancée, en le restructurant sur site.

Certaines conditions ont été fixées comme préalable pour aboutir à une intégration harmonieuse et une appropriation par les habitants :

- Le maintien de l'activité commerciale et de l'accessibilité la plus optimale possible aux commerces durant toutes les phases de chantier (un phasage des travaux par zones est envisagé),
- Une optimisation des délais qui limitera les nuisances apportées au quartier (habitants, commerçants, usagers des espaces publics...).
- La participation des habitants au projet d'aménagement par la création d'outils de concertation (comme par exemple la tenue de réunion publique, d'ateliers) afin de déterminer l'offre commerçante attendue et le parti d'aménagement retenu.
- A terme, un travail sur la signalétique commerciale des commerces présents sur la place, de concert avec celle mise en place dans le cadre du quartier du Grand Canal, sera menée afin d'obtenir une cohérence urbaine qualitative (façades attractives, offre commerciale complémentaire).

Le projet consiste à réhabiliter entièrement le rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier en vue de rénover le centre-commercial « Aimé Césaire » :

- Réalisation d'une opération de reconfiguration des rez-de-chaussée commerciaux : le niveau de surfaces de vente permet d'assurer une densité de projets qui exploite le maximum des capacités des bâtiments tout en respectant le confort des futurs exploitants, des futurs usagers mais aussi des habitants des immeubles édifiés en superstructure au-dessus des commerces.
- Réalisation de travaux de sécurisation et d'aménagement du parking en sous-sol : le parking privé à usage du public est aujourd'hui mal identifié en surface et présente de nombreux dysfonctionnements conduisant à un sentiment de saleté et d'insécurité. Il s'agit donc de redonner à ce parking un accès lisible et un fonctionnement sécurisé.

- Réalisation d'une opération de restructuration du gymnase Bretagne permettant de répondre aux besoins des usagers tout en optimisant le foncier (création d'un programme mixte de logements et d'équipement sportif).
- Réalisation d'une opération de requalification des espaces publics : les espaces publics seront réalisés dans le prolongement de ceux de l'opération du Grand Canal permettant ainsi un véritable lien (construction de la halle du marché).

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<sup>er</sup> 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 la Place Aimé Césaire est dès lors d'intérêt territorial, et relève de la compétence de l'Etablissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris.

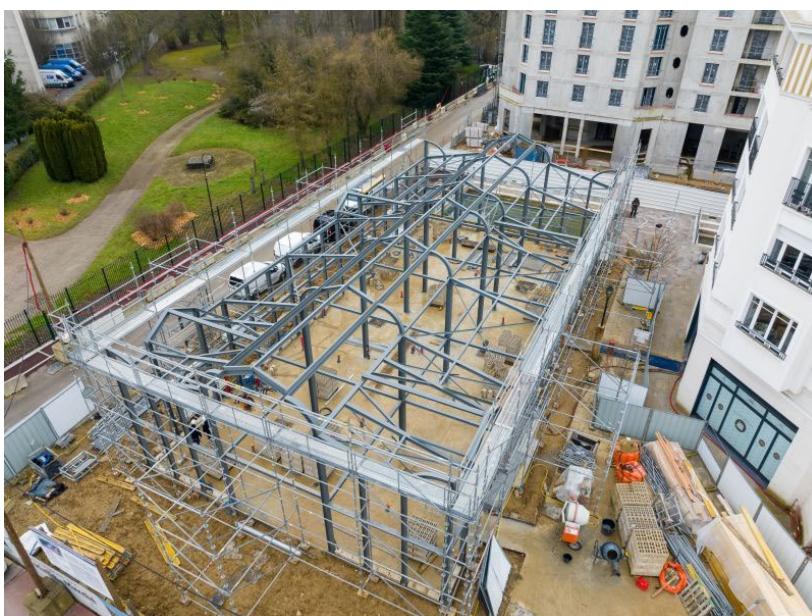
Pour mener à bien ce projet, et conformément à l'article L 300-3 du Code de l'urbanisme, l'Etablissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris a décidé de désigner VALLEE SUD AMENAGEMENT en qualité d'aménageur pour la réalisation de l'opération d'aménagement de la Place Aimé Césaire à Clamart. Il convient de préciser que l'Etablissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris est actionnaire de VALLEE SUD AMENAGEMENT. La prestation s'inscrit dans un régime de prestations intégrées dites « in house » et donc exonérée de mise en concurrence.

Compte-tenu de l'avancement actuel du projet et du compte-rendu annuel à la collectivité de 2022 approuvé, il est apparu nécessaire de proroger la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2028. Un avenant au traité de concession d'aménagement a été signé le 21 décembre 2023.

#### ETAT AU 31 DECEMBRE 2024

Les études de conception de la halle et des espaces publics de l'opération se sont poursuivies avec les équipes de maîtrise d'œuvre. Les études d'Avant-Projet des espaces publics et l'étude de faisabilité relative à la transformation du parking existant ont été finalisées en fin d'année.

Les travaux de construction de la halle du marché ont démarré en juillet 2024. Les travaux de terrassement et de fondation ont eu lieu au deuxième semestre, après la réalisation des dévoiements des réseaux concessionnaires.



La halle du marché et sa structure métallique. CLAPROD



Perspective de la halle de marché – Vue depuis la RD906 (Permis de construire)

Un congé a été remis à l'exploitant de la Mie Dorée en vue de son éviction. La recherche d'un accord amiable avec cet exploitant a été engagée.

Par ailleurs, des discussions avec le locataire occupant le parking en vue de l'extraction du parking de son bail sont en cours.

## PERSPECTIVE 2025

La livraison de la halle de marché est prévue au deuxième trimestre 2025. Les espaces publics aux abords de la halle et les espaces verts seront finalisées au cours de l'année 2025.

L'emprise foncière de la halle sera acquise à Vallée Sud Grand Paris. La halle sera cédée à la ville de Clamart.

La gestion des commerces de la Place Aimé Césaire se poursuivra toute l'année 2025.

Les études d'avant-projet des espaces publics seront validées.

## XII. LE PROJET D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DES ARUES A CHATILLON

Mandat d'études urbaines signé le 19 février 2021

Avenant n° 1 signé le 03 décembre 2021

Avenant n°2 signé le 30 janvier 2023

Mandant : EPT VSGP



Pan du secteur d'étude

### **LE CONTRAT**

La zone d'activités des Arues est située au nord-est de la commune de Châtillon. Elle est bordée par l'avenue de la République et la rue Perrotin à l'est, le boulevard de la liberté au sud, la rue Pierre Sémard à l'ouest et la rue Etienne Deforges au nord. Elle est traversée par la Coulée Verte et est située entre l'actuel terminus de la ligne 13 du métro et la future gare Châtillon-Montrouge de la ligne 15 du Grand Paris Express (GPE) et le centre-ville de Châtillon, à proximité de grands axes routiers et à moins de 800 mètres d'une station du tramway T6.

Le secteur des Arues, d'une superficie d'environ 10 ha, présente un tissu urbain hétérogène issu d'une évolution le plus souvent vernaculaire. À quelques exceptions près, il traduit la forte prédominance des activités industrielles et artisanales qui caractérisent encore cette partie de la ville.

Il est composé d'un grand nombre d'unités foncières (119 parcelles) potentiellement mutables à court ou moyen terme et de bâtiments différents d'une parcelle à l'autre : entrepôts, bureaux, espaces d'artisanat, pavillons de petit gabarit (RDC + combles). Les tailles des parcelles varient de moyenne à grande (de 200 à plus de 5 000 m<sup>2</sup>), correspondant à l'usage d'activité qui en est fait.

La faible qualité de l'ensemble de la zone d'un point de vue urbain amène une réflexion sur son évolution à moyen et long terme.

Ainsi, la zone d'activités des Arues est partiellement couverte par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Ilots des Arues », créée lors de la révision du PLU approuvée le 23 décembre 2015. Cette OAP est divisée en 4 secteurs : le premier en partant du sud est dédié à l'habitat (6 650 m<sup>2</sup> environ), le deuxième aux activités du secteur tertiaire (environ 2,6 ha), le troisième aux activités artisanales, industrielles et commerciales (environ 1,3 ha) et le quatrième à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier et d'activités commerciales (environ 4 460 m<sup>2</sup>).



Dans le PLU, la zone d'activités des Arues correspond à un ensemble d'îlots où l'activité est prédominante et en potentielle mutation.

La zone d'activités des Arues dans son ensemble est un secteur stratégique pour le développement de la ville de Châtillon. Situé à proximité de la future gare Châtillon-Montrouge de la ligne 15 du Grand Paris Express, il bénéficie d'un potentiel d'évolution et de transformation que la ville souhaite maîtriser. L'arrivée de la future ligne 15 du GPE conduit la ville à repenser l'aménagement de son territoire.

Dans un premier temps, la ville a entrepris la requalification du secteur gare et de l'avenue de la République jusqu'à la zone d'activités des Arues. Dans un second temps la ville de Châtillon, en collaboration avec l'EPT Vallée Sud - Grand Paris, entend donc mener une réflexion globale sur la restructuration de la zone d'activités des Arues, et non plus seulement sur l'OAP « îlots des Arues ».

L'objectif est d'encadrer le développement de ce secteur en élaborant un projet d'aménagement d'ensemble cohérent. Ce projet d'aménagement aura pour objectif de promouvoir la mixité fonctionnelle, sociale et urbaine du secteur. En effet, lors de l'approbation du PLU en 2015, la volonté était que les activités tertiaires bénéficient de la proximité de la future ligne 15 du Grand Paris Express. L'enjeu est aujourd'hui de structurer ce quartier pour que la population, les associations, les entreprises et les commerçants y vivent ensemble et profitent de cette localisation exceptionnelle.

En outre, l'emplacement stratégique de la zone à proximité de transports en commun lourd et l'évolution des besoins de la population et de la ville de Châtillon nécessitent de faire évoluer la destination de la zone.

Ainsi, il est prévu de réaliser des équipements publics tels qu'un lycée et des infrastructures sportives, culturelles et associatives. Ces équipements répondront aux besoins de la ville en termes de scolarisation et de loisirs, et permettront de créer une nouvelle ambiance urbaine dans le secteur.

En effet, la Ville de Châtillon, seule commune de plus de 25 000 habitants n'ayant pas de lycée sur le territoire de Vallée Sud - Grand Paris, a connu une croissance démographique de plus de 15% entre 2009 et 2017. La Ville de Châtillon est coupée en deux et les futurs lycéens châtillonnais sont affectés soit au lycée Jacques Monod à Clamart soit au Plessis-Robinson (lycée Montesquieu) ou encore à Châtenay-Malabry (lycées Jean Jaurès ou Mounier). Le temps de trajet en transport en commun est significativement plus long de Châtillon vers les Villes du Plessis-Robinson ou de Châtenay-Malabry (plus de 40 minutes depuis le centre-ville de Châtillon) que vers Clamart (15 minutes de tramway).

Depuis quelques années, élus et parents d'élèves expriment le besoin d'un lycée de proximité ; la proportion des jeunes châtillonnais affectés au lycée Monod à Clamart a baissé entre 2017 et 2019. En effet, dès 2018, la direction académique reconnaissait une « situation de tension » au lycée Monod.

« *Clamart et Châtillon sont deux communes dynamiques, avec un établissement qui arrive à saturation et qui n'arrive plus à absorber la démographie* » (le Parisien 5 juillet 2018). En 2019, le lycée Jacques Monod accueillait 1 319 élèves pour 1 240 places.

Par ailleurs, la Ville manque d'une maison des associations ; des salles communales sont affectées ponctuellement aux associations et ne sont pas toujours adaptées aux activités proposées. De même, il existe une tension des demandes de mise à disposition de salles pour les associations sportives. En effet, Châtillon compte 425 associations dont 63 créées entre 2018 et 2020. Ce nombre en hausse et les faibles dépenses en équipement par habitant (155 € contre 674 € sur le Territoire Vallées Sud - Grand Paris) conduisent donc la Ville à revoir sa politique en termes d'infrastructures sportives, culturelles et associatives.

Il est également prévu de réaliser des espaces publics qui auront pour objectif de créer des lieux d'échanges et de convivialité. Aujourd'hui, le secteur vit au rythme des heures d'ouverture et fermeture des entreprises. La création des espaces publics, qui pourraient s'appuyer sur la coulée verte, contribueront à l'aménité urbaine et à l'animation du secteur des Arues.

Afin de promouvoir la mixité fonctionnelle et sociale dans le secteur, de tenir compte d'un taux de vacance des bureaux significatifs sur la commune et des évolutions des modes de travail (comme le développement du télétravail), il est envisagé d'y réaliser davantage de logements et une part moindre de bureaux. Actuellement situés au sud de l'OAP sur environ 6 650 m<sup>2</sup>, les logements occuperont une place plus importante dans le quartier afin de répondre à l'évolution démographique de la ville et diversifier les fonctions urbaines du quartier



notamment grâce à l'implantation de commerces situés ailleurs-de-chaussée de certaines constructions. Les bâtiments tertiaires seraient principalement dédiés à des usages innovants de type pépinière d'entreprises ou espaces de travail partagé.

Ainsi, le secteur des Arues ne sera plus uniquement dédié aux activités économiques et deviendra un quartier multifonctionnel aux multiples vocations.

De plus, le projet d'aménagement sera fondé sur le principe de protection de l'environnement et de la nature en ville. En effet, le projet créera des espaces verts (parc, jardin, square) afin d'améliorer le cadre de vie, tout en luttant contre le phénomène d'îlots de chaleur urbains, les risques de ruissellement des eaux pluviales et participera ainsi à rendre la ville de Châtillon plus résiliente face aux effets du changement climatique. Ainsi l'intégration paysagère de la coulée verte dans le quartier sera accentuée. Enfin, le projet devra s'inscrire dans une démarche d'écoquartier en promouvant une démarche de chantier "bas carbone" ainsi que la haute performance énergétique et environnementale du bâti, notamment pour les constructions neuves.

Le périmètre de l'OAP n'étant pas suffisant pour accueillir, à la fois un lycée, des équipements sportifs ou encore des espaces verts, il a été élargi pour permettre d'accueillir un projet d'aménagement global cohérent.

Aussi, au vu des principes d'aménagement présentés ci-dessus et conformément au périmètre fixé, la commune de Châtillon a souhaité, au titre de l'article L 424-1 3° du code de l'urbanisme, pouvoir se prononcer statuer sur toute demande d'autorisation d'urbanisme « *Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités [...]*

Au regard de ces intentions et parallèlement à l'établissement d'un périmètre de projet, la Ville de Chatillon a sollicité l'EPT pour mener une étude urbaine en vue d'étudier les conditions possibles d'évolution de ce secteur.

Ainsi, l'EPT confie à la SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT une mission d'études préalables à la définition du projet urbain et d'évaluation des modalités techniques, juridiques et financières ainsi qu'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage en vue de l'élaboration du dossier de création de ZAC sur les emprises du secteur des Arues à Châtillon.

Un avenant n° 1 a été signé le 03 décembre 2021 en vue de compléter le mandat par une étude foncière. Un avenant n° 2 a été signé le 30 janvier 2023 en vue de compléter le mandat par le suivi des opérateurs immobiliers et la mission d'AMO par l'élaboration et le suivi de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Châtillon.

Après une période de concertation de janvier à avril 2023, les bilans de la concertation relatifs à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Châtillon et de la création de la ZAC ont été arrêtés par le Conseil Territorial du 6 juillet 2023.

Diverses délibérations ont été menées durant l'année 2024, dont :

- Le conseil de territoire en date du 2 avril 2024 approuve la modification de la délégation du DPU sur la commune de Châtillon.
- Le dossier de création de la ZAC des Arues, ainsi que son évaluation environnementale, ont été soumis à enquête publique dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet du 26 janvier 2024. Un conseil municipal de la ville de Châtillon s'est tenu le 26 juin 2024, portant sur l'avis favorable sur le projet de la ZAC des Arues. Lors de la séance du 11 juillet 2024, un conseil de territoire s'est tenu et approuve la création de la ZAC des Arues le 24 juillet 2024.
- Le conseil municipal en date du 26 juin 2024 approuve le projet de mise en concordance du cahier des charges de lotissement de la ZAC des Arues avec le Plan Local d'Urbanisme.



- Le conseil municipal en date du 26 juin 2024 approuve la convention de Projet Urbain Urbain du projet « Avenue de la république » entre la commune et l'établissement public territorial Vallée Sud Aménagement.
- Le conseil de territoire en date du 11 juillet 2024 approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) du projet « Avenue de la République à Châtillon ».
- Le conseil de territoire en date du 11 juillet 2024 approuve la déclaration de projet des Arues emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Châtillon.
- Le conseil municipal en date du 25 septembre 2024 approuve la convention de financement tripartite portant sur la réalisation de la ZAC des Arues.
- Le bureau de territoire en date du 3 octobre 2024 approuve la convention de financement tripartite portant sur la réalisation de la ZAC des Arues.

#### ETAT AU 31 DECEMBRE 2024

L'année 2024 a été marquée par la création de la ZAC des Arues, approuvée en juillet 2024 au conseil de territoire.

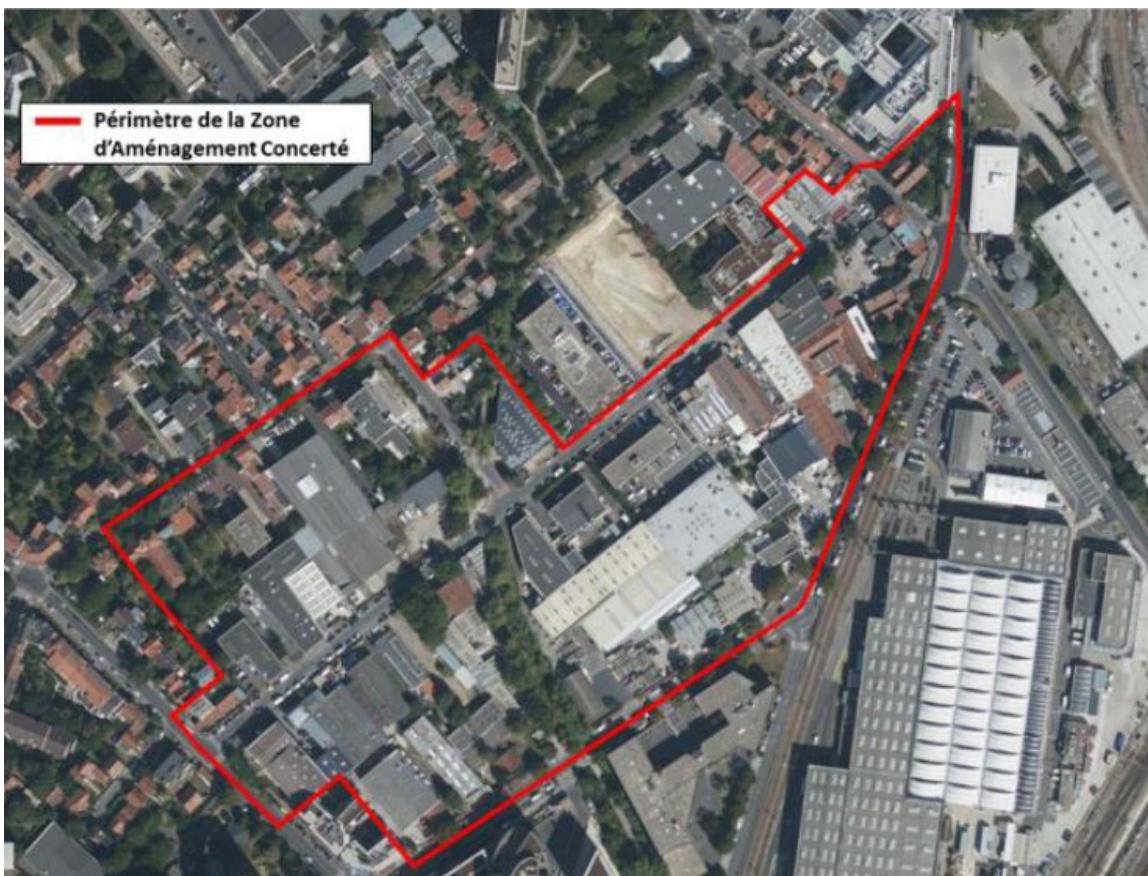
Elle a également été marquée par la préparation du permis de construire de Gingko et la négociation du Projet Urbain Partenarial associé.

#### PERSPECTIVE 2025

L'année 2025 sera marquée par la clôture du mandat d'étude.

### XIII. ZAC DES ARUES A CHATILLON

Concession d'aménagement signée le 21 décembre 2023 pour une durée de 14 ans.



Plan du périmètre de ZAC

#### LE CONTRAT

Sollicité par la ville de Châtillon, L'EPT Vallée Sud Grand Paris a confié en janvier 2021 un mandat d'étude à la SPL Vallée Sud aménagement sur le secteur des Arues.

Les études préalables, menées par une équipe-projet pluridisciplinaire ont permis de réaliser un diagnostic du secteur, d'élaborer plusieurs scénarii afin de définir la faisabilité technique, juridique et financière d'un projet d'aménagement répondant aux objectifs de la ville. Ce travail a été réalisé en étroite concertation avec les habitants.

A l'issue de ces études préalables, un projet urbain a été validé.

Aussi la SPL Vallée Sud aménagement accompagne l'EPT Vallée Sud - Grand Paris dans l'élaboration du dossier de création de ZAC et de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Les grands objectifs de la ZAC ont été approuvés par le Conseil territorial du 6 décembre 2022 et consistent à :

- Accompagner la dynamique nouvelle créée par l'arrivée de la gare de la ligne 15 du Grand Paris Express par la création d'un projet d'écoquartier,
- Requalifier un secteur à dominante d'activités économiques qui constitue aujourd'hui un tissu urbain hétérogène,



- Maîtriser le développement de ce secteur d'entrée de ville, en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle,
- Favoriser la production de logements de typologies et formes variées permettant de répondre aux attentes de parcours résidentiel,
- Développer un quartier centré sur la qualité du cadre de vie par un aménagement qualitatif des espaces publics et un élargissement de la coulée verte,
- Développer une offre commerciale de proximité en lien et complémentarité du centre-ville,
- Libérer des emprises foncières pour la construction d'équipements publics, y compris la mise à disposition d'un terrain à la région Ile-de-France pour la construction d'un lycée,
- Développer une stratégie en développement durable vertueuse et résiliente face aux enjeux climatiques et de bien être en ville en luttant notamment contre l'effet d'îlot de chaleur urbain,
- Favoriser l'aménagement d'espaces végétalisés pour lutter contre la forte imperméabilisation des sols dans ce quartier.

Les objectifs de la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU ont été approuvés par le Conseil territorial du 6 décembre 2022 et visent à :

- Permettre la construction de logements sur ce périmètre à dominante d'activités afin de promouvoir la mixité fonctionnelle et sociale ;
- Développer une offre de services répondant aux besoins des grandes entreprises à proximité immédiate ;
- Rattacher ce secteur monofonctionnel au reste de la ville par le développement d'une trame viaire paysagée et des espaces publics de qualité ;
- Permettre la mise en œuvre du projet des Arues,

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 1er janvier 2018, pour toute opération d'aménagement qui n'a pas été définie d'intérêt métropolitain. N'ayant pas été déclaré d'intérêt métropolitain, la Zone d'Aménagement Concerté des Arues 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 SPL Vallée Sud Aménagement en qualité d'aménageur pour la réalisation de l'opération d'aménagement Les Arues à Châtillon. Il convient de préciser que l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris est actionnaire de la SPL Vallée Sud Aménagement. La prestation s'inscrit dans un régime de prestations intégrées dites « in house » et donc exonérée de mise en concurrence.

La concession d'aménagement a été signée le 21 décembre 2023 pour une durée de 14 ans. Cette opération doit permettre la réalisation de l'opération d'aménagement des Arues à Châtillon et notamment du programme défini :

- La mise à disposition de terrains pour permettre la construction d'environ 12 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics ;
- Le réaménagement des espaces publics existants et la création de nouveaux espaces publics ;
- La construction d'environ 105 500 m<sup>2</sup> surface de plancher de logements dont 25% de logements sociaux ;
- Et environ 8 000 m<sup>2</sup> d'activité, commerces et services (dont une crèche privée).

#### ETAT AU 31 DECEMBRE 2024

L'année 2024 a fait l'objet du lancement d'une consultation de maîtrise d'œuvre des espaces publics, et de l'attribution de ce même marché au groupement constitué de TUGEC (mandataire du groupement), Confluence, et Agence Florence Mercier Paysage.



Envoyé en préfecture le 21/11/2025

Reçu en préfecture le 21/11/2025

Publié le

S<sup>2</sup>LO

ID : 092-219200326-20251106-DEL251106\_4-DE

L'année 2024 a été marquée par l'acquisition auprès du concédant du bien situé au 50 rue Louveau acquis par voie de préemption ainsi que le lancement des études techniques et la désignation d'une maîtrise d'œuvre en vue de réaliser l'avant-projet des espaces publics et le dossier de réalisation de la ZAC.

De plus, les permis de construire de la phase 1 ont été déposés en décembre 2024. A l'occasion de la préparation de ces permis de construire, une convention de participation a été convenue avec les opérateurs.

## PERSPECTIVE 2025

L'année 2025 sera marquée par la réalisation des études permettant de finaliser l'avant-projet des espaces publics et l'actualisation de l'étude d'impact en vue de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC.

Elle sera également marquée par la délivrance des permis de construire de la phase 1 et le premier lancement commercial. La convention de participation sera signée.

#### XIV. MANDAT D'ETUDES PREALABLES DU SECTEUR MONTROUS A CLAMART

Mandat d'études préalables à la définition du projet et d'évaluation des modalités techniques, juridiques et financières en vue d'une phase opérationnelle signée le 10 mars 2022.



Vue aérienne de l'ilot

#### LE CONTRAT

D'un hectare environ, la réserve Montrous à Clamart se situe en cœur d'îlot dans un quartier pavillonnaire au nord de la ville.

Plutôt enclavée et peu ou pas visible depuis les rues avoisinantes, la réserve Montrous est un site végétalisé, qui comporte quelques grands arbres.



*Vue intérieure du secteur Montrous*

Après la levée d'un emplacement réservé en 2016, la Ville de Clamart s'interroge désormais sur le devenir de ce gisement foncier.

Parallèlement dès 2019, la Ville de Clamart a engagé une réflexion sur le développement de la nature en ville avec un concept de ferme urbaine. Cette réflexion a été alimentée par une première étude menée par la CAUE 92. Cette étude fait un retour sur les différents types d'équipements et établit une première faisabilité sur un foncier. En complément, la Ville de Clamart a confié au CAUE92 une mission d'étude sur la réserve foncière Montrous.

Cette étude confirme le caractère remarquable du site en plusieurs aspects : sa vaste superficie, sa situation résidentielle, son statut d'appartenance à la Ville.

Dans le prolongement de cette étude, la Ville de Clamart souhaite approfondir sa réflexion par une étude urbaine, technique et financière en vue de passer rapidement à une phase opérationnelle.

Ainsi, la Ville de Clamart a confié à la SPL Vallée Sud Aménagement une mission d'études préalables à la définition du projet et d'évaluation des modalités techniques, juridiques et financières en vue d'une phase opérationnelle des emprises du secteur MONTROUS à Clamart. Il convient de préciser que la Ville de Clamart est actionnaire de VALLEE SUD AMENAGEMENT. La prestation s'inscrit dans un régime de prestations intégrées dites "in house" et donc exonérée de mise en concurrence.

La mission confiée à la SPL Vallée Sud Aménagement comporte plus précisément les prestations suivantes :

- Une phase de diagnostic comprenant une mise à plat synthétique et pédagogique des atouts/faiblesses, des contraintes hiérarchisées et spatialisées et des enjeux urbains et fonctionnels des emprises, objet de la présente mission. Il s'agit de faire ressortir les éléments à prendre en compte, en les hiérarchisant selon leur portée (invariants, conditionnés à des études techniques supplémentaires, mesures compensatoires à prévoir, etc.) pour définir des orientations qui tiendront compte des critères techniques, économiques, sociaux et environnementaux.
- Une phase d'établissement de scénarii d'aménagement et réceptivité du site à partir du diagnostic du site avec l'analyse des différents montages juridiques et financiers des scénarii.



Envoyé en préfecture le 21/11/2025

Reçu en préfecture le 21/11/2025

Publié le

S<sup>2</sup>LO

ID : 092-219200326-20251106-DEL251106\_4-DE

- Une phase de réalisation du cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales du scenario choisi en vue d'une phase opérationnelle.

Pour réaliser l'ensemble de ces missions, la SPL Vallée Sud Aménagement pourra s'appuyer en outre, en tant que de besoin, sur des experts (juridique, financier, fiscal) et des bureaux d'études techniques ou prestataires intellectuels spécialisés.

#### **ETAT AU 31 DECEMBRE 2024**

En 2024, la mission a été clôturée

#### **PERSPECTIVE 2025**

Sans objet



## XV. LE PROJET SECTEUR PORTE DE TRIVAUX / RUE DES CARNETS A CLAMART

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 secteur porte de trivaux / rue des carnets à Clamart.

Convention de mandat signée le 09 mars 2022 avec l'EPT Vallée Sud – Grand Paris.

### LE CONTRAT

Par délibération du 29 juin 2021, le Conseil du Territoire approuvait l'institution d'un périmètre d'études sur le secteur « Rue de la porte de Trivaux / rue des Carnets » à Clamart.

Ce secteur offre un paysage urbain hétérogène, peu cohérent et peu qualitatif, avec notamment une rive sud de la rue de la Porte de Trivaux comportant un bâti de qualité hétérogène et vieillissant en vis-à-vis du Site Patrimonial Remarquable (SPR) « Les Villas, Jardin Parisien ». Ce secteur fait par ailleurs l'objet de difficultés de circulation ou stationnement importantes pour les véhicules motorisés (véhicules particuliers et véhicules de livraison), liées à une trame viaire inadaptée et à des activités commerciales désorganisées dans un secteur à dominante pavillonnaire.

L'objectif est de faire évoluer ce secteur en proposant, dans le respect des ambitions du PLU, une transition harmonieuse des gabarits entre le tissu pavillonnaire classé en SPR et les gabarits des immeubles d'habitat collectifs situés sur l'avenue du Général de Gaulle au sud.

Il est nécessaire de mieux organiser et structurer les activités économiques aujourd'hui mal intégrées dans le tissu urbain du quartier et d'harmoniser la typologie des constructions en créant un front urbain d'habitat qualitatif le long de la rue de la Porte de Trivaux, tout en redynamisant le commerce de proximité en pied d'immeuble. Ce secteur recomposé devra être en mesure d'accueillir divers usages (habitat individuel et collectif, commerces et services, équipements publics) dans un environnement requalifié, apaisé d'un point de vue des circulations douces et motorisées, en l'organisant notamment de part et d'autre de voies douces et arborées. Il devra notamment prévoir l'implantation du 4<sup>ème</sup> collège de la Ville.

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

Ainsi, l'EPT a confié à la SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT une mission d'études préalables à la définition du projet urbain et d'évaluation des modalités techniques, juridiques et financières, une mission d'assistance à la maîtrise foncière ainsi qu'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage en vue de l'élaboration du dossier de création de ZAC sur les emprises du secteur « Rue de la porte de Trivaux / rue des Carnets » à Clamart.

### ETAT AU 31 DECEMBRE 2024

L'année 2024 a été marquée par l'établissement d'un cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.

Les missions relatives à la partie d'assistance à maîtrise d'ouvrage se sont poursuivies également dans le courant de l'année 2024 avec la rédaction du dossier de création et de l'étude d'impact ainsi que l'envoi du dossier à l'autorité environnementale.

La concertation réglementaire préalable à la création de la ZAC a été menée au second trimestre 2024 avec l'organisation de deux réunions publiques, d'une exposition et la mise en ligne d'un espace de contribution numérique.



Réunion publique n°2 du 11 juin 2024

## PERSPECTIVE 2025

L'année 2025 sera marquée par le bilan de concertation qui sera tiré mais également par l'approbation du dossier de création de la ZAC et le lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique.

L'objectif visé est une approbation du dossier de création de ZAC d'ici la fin de l'année 2025, concomitamment à l'approbation du lancement de la procédure de DUP.

## XVI. ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉE D'ANTONYPOLE A ANTONY

Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage signée le 8 septembre 2022 pour l'élaboration du dossier de création de la zone d'aménagement concertée d'Antonypole à Antony.

Maitre d'ouvrage : EPT VSGP



Projet de gare Ateliers 2/3/4 - Groupement ICARE @Ateliers 2/3/4 @KDSL

### LE CONTRAT

Le secteur d'étude d'Antonypole, d'une superficie d'environ 50 ha, présente un tissu urbain à dominante d'activités industrielles et de logistique qui caractérisent cette partie de la ville. Située au sud de la commune d'Antony bordé par les communes de Wissous et Massy, ce secteur est longé au sud par les autoroutes A6 et A10.

Aujourd'hui isolé du reste de la commune, ce site devient stratégique pour le développement de la ville d'Antony avec l'arrivée en 2017 de la ligne 18 du Grand Paris Express. La ligne 18 reliera Antonypole en moins de 5 minutes à l'aéroport de Paris-Orly et en 6 minutes la gare TGV de Massy Palaiseau. Le secteur d'Antonypole deviendra un trait d'union entre les pôles d'emploi d'Orly et du Plateau de Saclay.

Le futur quartier de gare a fait l'objet de l'appel à projet « Inventons la Métropole du Grand Paris », remporté par le groupement Linkcity-Emerige.

Le secteur est traversé par des lignes à très hautes tensions dont le projet d'enfouissement permet de libérer des emprises foncières.

Plus largement, la Ville d'Antony a initié des réflexions sur l'aménagement d'un plus grand secteur. Elle a réalisé un plan guide d'aménagement.

Parallèlement, la ville d'Antony a mené des démarches d'acquisition amiable soit directement soit via l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France avec lequel elle a signé une convention

La ville d'Antony souhaite aujourd'hui rentrer dans une phase opérationnelle du projet d'aménagement.



Au regard de ces intentions, la Ville d'Antony a sollicité l'EPT pour créer une zone d'aménagement concerté et établir les bases d'une maîtrise foncière du projet.

Ainsi, l'EPT a confié à la SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage en vue de l'élaboration du dossier de création de ZAC sur les emprises du secteur Antonypole à Antony ainsi qu'une mission d'assistance à la maîtrise foncière sur ce même secteur.

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

- Etablissement des projets de délibération, rapport de présentation en vue du lancement de la procédure de zone d'aménagement concerté,
- Assistance dans la réalisation de la concertation au titre de l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme et la mise à disposition du public,
- Assistance dans le montage du dossier de création de ZAC,
- Assistance dans le montage d'un dossier de déclaration d'utilité publique et du dossier d'enquête parcellaire.

### ETAT AU 31 DECEMBRE 2024

L'année 2024 a été marquée par la mise à jour du plan guide réalisée par l'agence AUC et la constitution du dossier de création de la ZAC.

Cette année 2024 a également été marquée par un travail itératif avec la Ville d'Antony en vue de la recherche de l'équilibre économique du projet.



Plan masse en décembre 2024

### PERSPECTIVE 2025

L'année 2025 sera marquée par la concertation préalable à la création de la ZAC qui sera menée au 1<sup>er</sup> trimestre 2025 en vue de l'approbation du bilan de la concertation au 3<sup>ème</sup> trimestre 2025.



Envoyé en préfecture le 21/11/2025

Reçu en préfecture le 21/11/2025

Publié le

S<sup>2</sup>LO

ID : 092-219200326-20251106-DEL251106\_4-DE

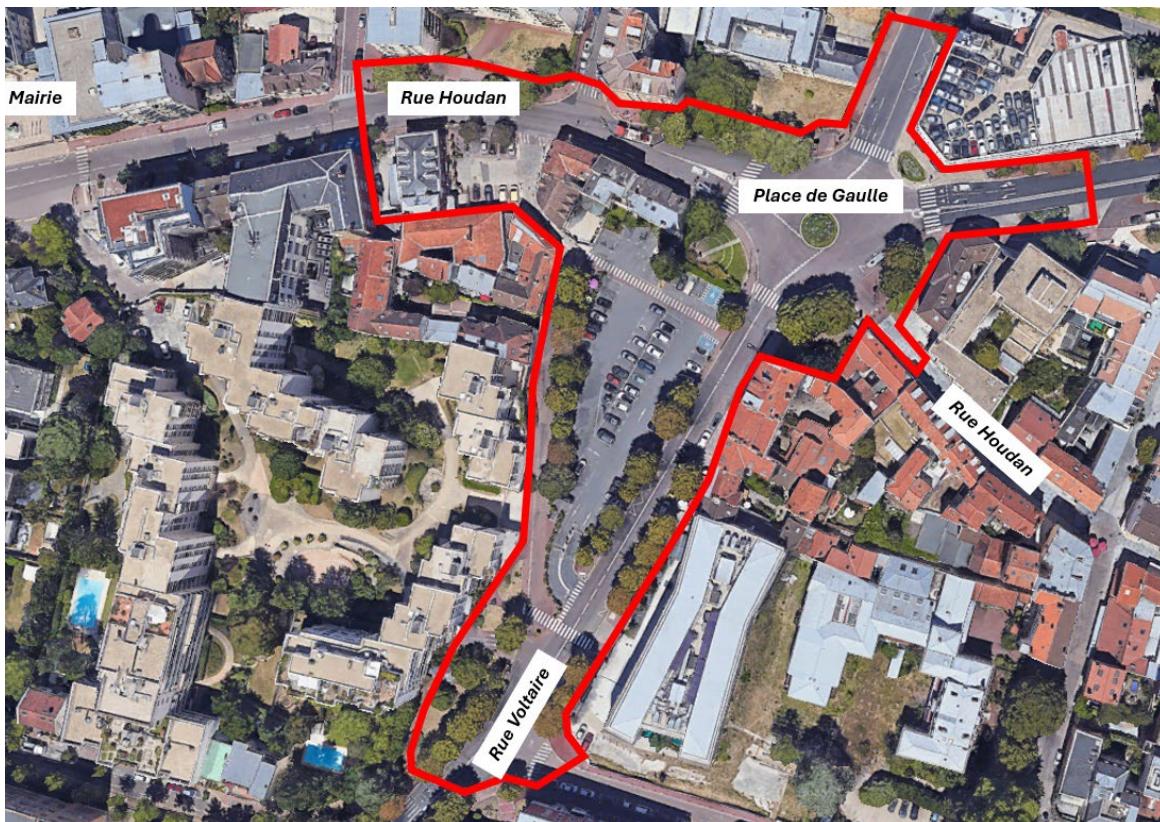
Le dossier de DUP sera réalisé en vue de son lancement concomitamment avec l'approbation de la création de la ZAC.

L'objectif visé est une approbation du dossier de création de la ZAC et du lancement de la procédure de DUP d'ici la fin de l'année 2025.

La mission s'achèvera en fin d'année 2025.

## XVII. LE PROJET DE LA PLACE DU GENERAL DE GAULLE A SCEAUX

Etablissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris  
Concession d'aménagement signée le 21 décembre 2023



Plan de situation

### LE CONTRAT

Le site de la place du Général de Gaulle et ses abords constituent un secteur stratégique du centre-ville de Sceaux, formant un des principaux pôles du territoire scén, par sa proximité avec la rue piétonne (rue Houdan) et la présence d'équipements publics majeurs.

Le site est constitué de deux îlots, non contigus les uns aux autres, respectivement dénommés "îlot 1" et "îlot 2", à savoir :

- l'îlot 1 aussi dénommé « l'îlot Voltaire », constitué de trois immeubles à démolir et d'un parc de stationnement public de surface devant être reconstitué en infrastructure du Projet ;
- l'îlot 2 aussi dénommé « l'îlot Houdan », sis au débouché de la rue piétonne, constituant à ce jour un espace libre issu de la démolition d'un ancien bâtiment et aménagé en espace vert.

Le projet prévoit la reconstitution d'un parking public permettant de restituer, en infrastructure, l'offre de stationnement préexistante en surface. La libération du foncier composant l'îlot 1 pour la réalisation du projet n'étant, du fait du positionnement géographique de celui-ci et en l'absence de solution de stationnement alternative, concevable que pour autant qu'il y soit reconstitué un parc de stationnement souterrain, d'une capacité minimale de cent cinquante (150) emplacements.

Dans le contexte de l'appel à projet métropolitain, la ville de Sceaux a choisi de mettre en place une démarche de concertation singulière et originale, intitulée « Parlons ensemble du centre-ville ».



Cette démarche, initiée début 2017, a permis de mobiliser près de 2 000 scénarios, pour les faire réagir dans un premier temps sur leurs visions et leurs attentes pour l'avenir du centre-ville de Sceaux, à l'occasion de près de 18 rencontres publiques. Le conseil municipal, lors de sa séance du 11 mai 2017, a tiré le bilan de cette première phase de concertation en élaborant une charte pour l'avenir du centre-ville de Sceaux.

Cette charte a été transmise aux équipes candidates à l'appel à projet « Inventons la métropole du Grand Paris », comme socle de leurs réflexions sur le devenir du site de la place du général de Gaulle.

Lors de sa séance du 29 mars 2018, le conseil municipal a dressé le bilan de la concertation et décidé d'engager la mise en œuvre opérationnelle du projet.

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<sup>er</sup> 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 de la Place du Général de Gaulle à Sceaux 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 VALLEE SUD AMENAGEMENT en qualité d'aménageur pour la réalisation de l'opération d'aménagement de la Place du Général de Gaulle à Sceaux.

Le Bureau territorial a approuvé le 30 novembre 2023 le traité de concession d'aménagement à confier à VALLEE SUD AMENAGEMENT.

## LE PROGRAMME

Il s'agit de transformer un carrefour routier entre deux voies départementales en un carrefour urbain de liaison qui annonce et mette en valeur le cœur de la ville de Sceaux. Pour cela, le programme de l'opération d'aménagement prévoit notamment :

- Espaces publics :
  - o Requalifier le paysage urbain ;
  - o Apporter de la lisibilité à l'entrée du centre-ville ancien et le relier à l'axe de la rue Houdan ;
  - o Apporter de la qualité urbaine aux espaces publics ;
  - o Accorder une place généreuse aux piétons et plus largement aux circulations douces ;
  - o Développer la convivialité et les lieux de rencontre sur l'espace public ;
  - o Assurer la présence du végétal ;
  - o Assurer et garantir le bon écoulement du trafic sur les deux routes départementales.
- Construction :
  - o 6 500 m<sup>2</sup> SDP environ de logement comprenant du logement social.
  - o 1 400 m<sup>2</sup> SU environ de commerces.
  - o 300 m<sup>2</sup> SU environ de coworking.
- Equipements publics :
  - o Un parking public en souterrain.

## ETAT AU 31 DECEMBRE 2024

L'année 2024 a été marquée par le démarrage de l'opération d'aménagement avec la constitution de l'équipe projet. Des consultations pour une mission de MOE des espaces publics et une mission MOE construction ont été lancées au premier semestre 2024 pour une désignation début 2025. En outre, une MOE démolition et un AMO développement durable ont été désignés au second semestre 2024.

Un permis de démolir a été délivré en octobre 2024 pour une démolition programmée courant 2025.



Envoyé en préfecture le 21/11/2025

Reçu en préfecture le 21/11/2025

Publié le

S<sup>2</sup>LO

ID : 092-219200326-20251106-DEL251106\_4-DE

## PERSPECTIVES 2025

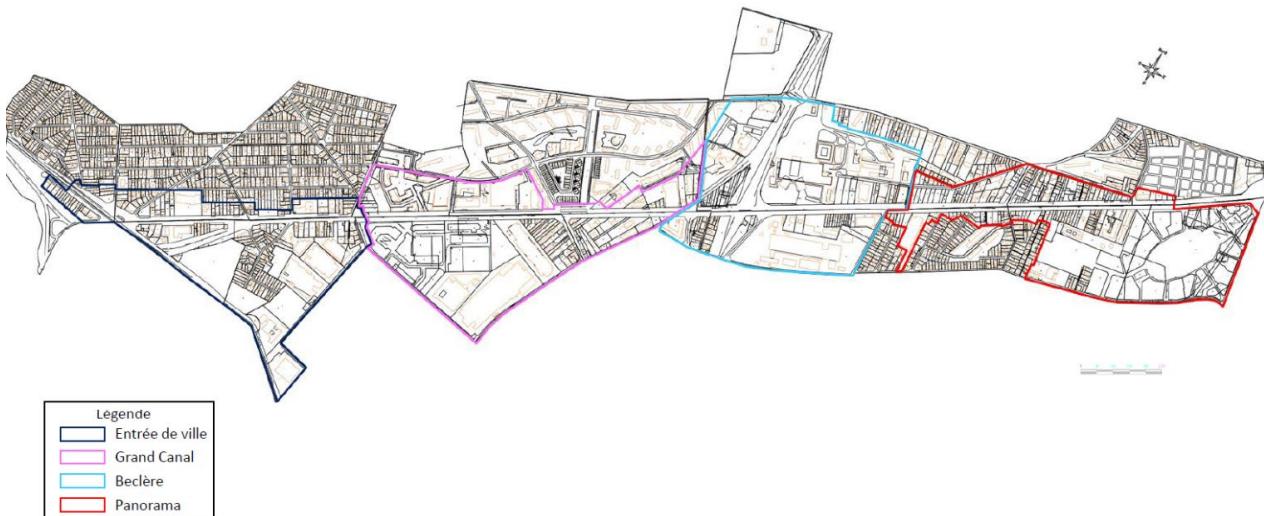
L'année 2025 sera marquée par :

- La désignation de la MOE des espaces publics et de la MOE construction
- Les études d'esquisse et d'avant-projet des espaces publics ainsi que du projet de construction
- La démolition des bâtiments sur l'îlot Voltaire

## XVIII. LE MANDAT D'ETUDES DES SECTEURS DE L'AVENUE DU GENERAL DE GAULLE A CLAMART

Mandat d'études de définition du projet urbain opérationnel et des modalités techniques, juridiques et financières des secteurs de l'avenue du Général de Gaulle à Clamart.

Convention de mandat signée le 11 avril 2023 avec l'EPT Vallée Sud – Grand Paris.



### LE CONTRAT

L'avenue du Général de Gaulle à Clamart connaît une profonde mutation que la ville souhaite soutenir et accompagner.

Elle a ainsi sollicité l'Etablissement Public Territorial VALLEE SUD - GRAND PARIS (l'EPT) en vue de mener une réflexion globale sur cet axe et ses quatre grandes séquences :

- L'entrée de ville.
- Un secteur dans le prolongement du nouveau quartier Grand Canal.
- Un secteur aux abords de l'hôpital Béclère.
- Un secteur dans le prolongement du nouveau quartier Panorama.

Chaque séquence a fait l'objet de principes urbains et paysagers généraux retracés dans un plan guide. Cette étude vise à définir un ou plusieurs modes opérationnels de mise en œuvre de ce plan guide et de le traduire par des principes de composition urbaine (déclinaisons volumétriques et architecturales) et paysagers sur les secteurs de l'avenue du Général de Gaulle.

### ETAT AU 31 DECEMBRE 2024

L'année 2024 a été consacrée à la réalisation des diagnostics et à l'étude foncière sur l'ensemble du périmètre.

### PERSPECTIVE 2025

L'année 2025 sera consacrée à la définition de scénarios d'aménagement et à l'établissement des premiers bilans d'aménagement.

## XIX. ZONE INDUSTRIELLE A BAGNEUX

Mission de définition d'un montage opérationnel dans le cadre de la redynamisation et requalification de la zone industrielle de Bagneux.

Maitre d'ouvrage : EPT VSGP



**Plan de situation**

### LE CONTRAT

La zone industrielle de Bagneux est située à l'Ouest de la commune en limite de la Ville de Chatillon, le long du faisceau ferré de la gare Montparnasse.

La zone est fortement enclavée entre les voies ferrées en creux à l'ouest et le cimetière au nord, éloignée des transports en commun et soumise à des nuisances sonores fortes.

Un projet de redynamisation et de requalification de la zone industrielle est porté par la ville de Bagneux et l'EPT.

Des études pré opérationnelles ont permis d'appréhender les différents enjeux de cette zone. Ces études pré opérationnelles ont été menées par le groupement Katalyse/Atelier Choiseul/Bassetti. La présente mission s'inscrit dans le prolongement de cette étude. Il convient maintenant de définir les modes opératoires permettant de réaliser cette mutation toute en conservant la caractère industrielle et artisanale de la zone.

Ainsi, l'EPT souhaite confier à la SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT une mission de définition d'un montage opérationnel dans le cadre de la redynamisation et requalification de la zone industrielle de Bagneux.

L'EPT confie à la SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT, en concertation étroite avec la ville de Bagneux de définition d'un montage opérationnel dans le cadre de la redynamisation et requalification de la zone industrielle de Bagneux.

La mission comprend :

Phase 1 : Appropriation des données de la zone

Il s'agit dans un premier temps de collecter l'ensemble des données sur la zone ainsi que de recueillir la position de l'ensemble des acteurs de cette zone : propriétaires, occupants, usagers...

Cette première étape permettra d'appréhender les conditions de redynamisation et requalification de la zone.



A l'occasion de cette phase, il sera également étudié les données des entreprises pouvant manifester un intérêt à se positionner sur cette zone.

Phase 2 : Définition d'un montage juridique, fiscal et financier inscrit dans un planning :

La définition d'un montage opérationnel passe par le choix de procédures. Il sera donc étudié tous les modes opératoires possibles : concession d'aménagement, mandat d'aménagement, zone d'aménagement concerté, dispositifs d'urbanisme réglementaire ...

Parallèlement au montage juridique, il sera étudié les modalités de fiscalité : application taxe d'aménagement, convention de projet urbain partenarial.

Il sera également analysé les modalités financières de réalisation de l'opération.

Enfin un plan des actions inscrites dans un planning sera produit.

La durée prévisionnelle de cette étude est de 6 mois.

#### **ETAT AU 31 DECEMBRE 2024**

L'année 2024 a été marquée par la réalisation de l'ensemble de la mission.

La mission a été clôturée en 2024.

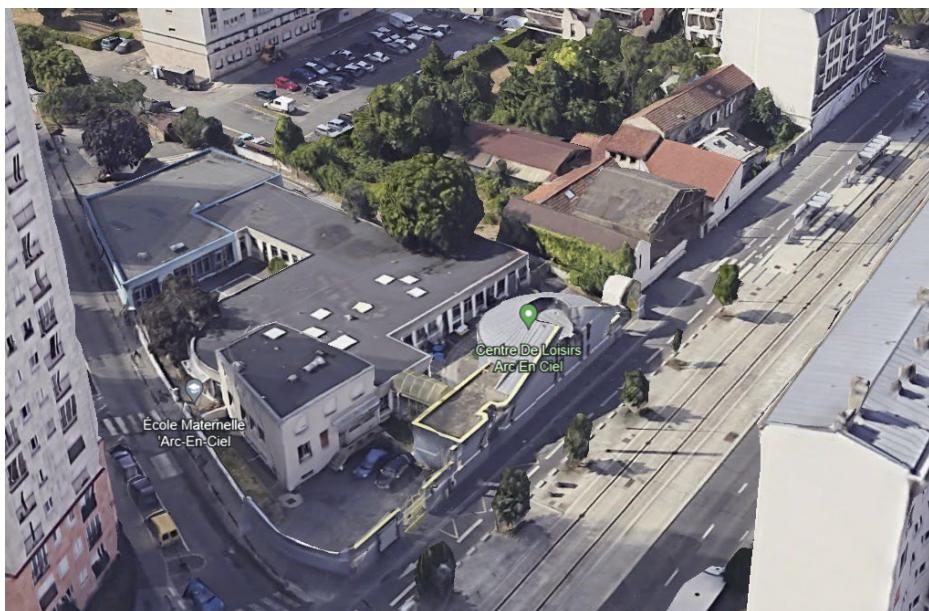
#### **PERSPECTIVE 2025**

Sans objet.

## **XX. LE MANDAT D'ETUDES DU SITE ARC EN CIEL A CHATILLON**

Mandat d'études de définition du projet urbain et d'évaluation des modalités techniques, juridiques et financières du site ARC EN CIEL à Chatillon.

Convention de mandat signée le 21 décembre 2023 avec l'EPT Vallée Sud – Grand Paris.



### **LE CONTRAT**

L'école maternelle et le centre de loisirs Arc en Ciel à Chatillon constituent un équipement majeur de la ville, aujourd'hui vieillissant. La ville souhaite maintenir cet équipement dans le cadre de la programmation du projet. De plus, les emprises jouxtant ce site peuvent muter.

Au regard de ces intentions, la Ville de Chatillon a sollicité l'EPT qui a confié à VALLEE SUD AMENAGEMENT une mission d'études préalables à la définition du projet urbain et d'évaluation des modalités techniques, juridiques et financières du secteur.

### **ETAT AU 31 DECEMBRE 2024**

En 2024, la phase de diagnostic a été réalisée. Des premières hypothèses de programmation permettant d'établir plusieurs scénarios ont été élaborées.

### **PERSPECTIVE 2025**

Au 1<sup>er</sup> semestre, un scénario d'aménagement sera choisi. Le 2<sup>ème</sup> semestre sera consacré à l'établissement du plan masse et du cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.

Il est donc prévu de clôturer le mandat à la fin de l'année 2025.

## **XXI. ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE SUR LE SECTEUR DE LA RESIDENCE VINCENT FAYO A CHATENAY MALABRY**

L'EPT Vallée Sud – Grand Paris a confié à la SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT, en concertation étroite avec la ville de Châtenay Malabry, une mission d'assistance à la définition et mise en œuvre d'un projet urbain dans le cadre d'une cession de foncier sur le secteur de la résidence Vincent Fayo.

Convention signée le 6 avril 2023 avec l'EPT Vallée Sud – Grand Paris.

Les missions d'assistance portent sur :

1. La réalisation du diagnostic du bâti et du sol
2. La définition et mise en œuvre du projet urbain



### **LE CONTRAT**

L'EPT est propriétaire de la résidence Vincent Fayo à Châtenay Malabry. Cette résidence est aujourd'hui très vétuste et non conforme aux normes de sécurité. Elle sera désaffectée et démolie. L'EPT souhaite mener une réflexion sur la mutation et la valorisation de ce foncier en vue d'une cession du foncier après démolition des bâtiments existants.

La résidence Vincent Fayo est située à l'extrême sud-est de la ville de Châtenay Malabry. Le site s'étend sur une superficie totale de 36 862 m<sup>2</sup>.

Le site est occupé par une résidence universitaire gérée par le CROUS. La résidence universitaire est composée de deux bâtiments A et B regroupant 605 chambres étudiantes et d'un édifice central appelé Foyer/ Salle polyvalente comprenant les locaux administratifs, ainsi qu'un terrain de tennis et un vaste espace boisé.

### **ETAT AU 31 DECEMBRE 2024**

L'année 2024 a été marquée par le démarrage de la mission avec l'élaboration d'un diagnostic et d'un planning prévisionnel.

Un maître d'œuvre démolition a été missionné et un permis de démolir a été déposé en juillet 2024. Les diagnostics avant démolition ont été lancés en fin d'année 2024.



Envoyé en préfecture le 21/11/2025

Reçu en préfecture le 21/11/2025

Publié le

S<sup>2</sup>LO

ID : 092-219200326-20251106-DEL251106\_4-DE

## PERSPECTIVE 2025

L'année 2025 sera consacrée au dépôt d'un nouveau permis de démolir à la suite du rejet tacite du permis déposé préalablement.

Les diagnostics avant démolition seront finalisés sur l'ensemble des bâtiments.

## XXII. SECTEUR PAJEAUD A ANTONY - MANDAT D'ETUDES

L'EPT a confié à la SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT, en concertation avec la ville d'ANTONY, une mission d'études préalables portant sur la définition du projet urbain, l'évaluation des modalités techniques, juridiques et financières et une assistance à la maîtrise foncière du secteur.

Le contrat a été notifié le 21 décembre 2023.

Maîtrise d'ouvrage : EPT VALLEE SUD GRAND PARIS



Figure 1 : La zone d'études en vue 3D aujourd'hui

### LE CONTRAT

Le secteur PAJEAUD à Antony, est un ensemble immobilier construit dans les années 1970 qui comprend :

- Un centre commercial
- Une station-service désaffectée
- Des parkings souterrains et aériens
- Huit immeubles de grande hauteur.

Cet ensemble, particulièrement imbriqué, date des années 70. Si des programmes de réhabilitation des logements ont été opérés, le centre commercial et les parkings sont dans un état de vétusté avancé.



Vue aérienne du site PAJEAUD

La Ville, accompagnée de son bailleur Haut de Bièvres Habitat, a engagé depuis quelques années un important travail de reconquête de ce secteur. Ainsi la ville et Haut de Bièvres Habitat se sont rendus acquéreurs d'une partie des biens (commerces et logements).

La ville a par ailleurs mené des études de diagnostic foncier et patrimonial du site et confié à l'EPFIF une mission de portage foncier en vue de l'appropriation des cellules commerciales.

Ces démarches n'ont pas permis, à ce jour, d'assurer une maîtrise suffisante de l'ensemble pour assurer une restructuration en profondeur de ce secteur.

La Ville souhaite donc entrer dans une nouvelle phase de cette reconquête avec la définition d'un projet d'aménagement structurant pour le secteur et les modalités de mise en œuvre de ce projet avec notamment l'engagement d'une procédure de déclaration d'utilité publique.

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

#### ETAT AU 31/12/ 2024

L'équipe en charge de la réalisation de l'étude urbaine a été désignée le 23 décembre 2024. L'équipe est composée du bureau d'études spécialisé en urbanisme GRAAL, du paysagiste TACTYK et de bureaux d'études techniques spécialisés en ouvrages VRD, environnement et mobilités.

#### PERSPECTIVES 2025

L'année 2025 sera marquée par la réalisation du diagnostic urbain, technique, foncier et environnemental ainsi que par la définition des premiers scénarios d'aménagement.



### XXIII. SECTEUR POINTE THEURIET A BOURG LA REINE - ASSISTANCE A LA CONCERTATION PREALABLE ET A LA MISE EN OEUVRE DES PROCEDURES NECESSAIRES A LA REALISATION DE L'OPERATION

#### **LE CONTRAT**

L'EPT VSGP a confié le 16 octobre 2024 à la SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT, en concertation étroite avec la ville de Bourg-La-Reine, la mission d'assistance à la concertation préalable et à la mise en œuvre des procédures nécessaires à la réalisation de l'opération du secteur de la pointe Theuriet.

#### **ETAT AU 31/12/2024**

La mission a été lancée en 2024.

Compte tenu du contexte, il a été décidé de reporter la concertation et la réalisation des autres missions du mandat d'études.

#### **PERSPECTIVES**

Sans objet.

## XXIV. SECTEUR DE L'ONERA A CHATILLON - MANDAT D'ETUDES

L'EPT a confié à la SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT, en concertation avec la ville de Chatillon, une mission d'études préalables à la définition du projet urbain et d'évaluation des modalités techniques, juridiques et financières du projet du secteur de l'ONERA à Chatillon

Le contrat a été notifié le 17 décembre 2024.

Maîtrise d'ouvrage : EPT VALLEE SUD GRAND PARIS



Plan de situation

### LE CONTRAT

En vue de déménagement de l'école de l'ONERA, la Ville de Chatillon souhaite mener une réflexion sur la mutation des emprises aujourd'hui occupées.

Le secteur de l'ONERA comprend un ensemble immobilier constitué :

- De bâtiments
- D'espaces réservés au stationnement aérien de véhicules.

L'ensemble immobilier appartient à ce jour à l'Etat. Un travail itératif avec les services de l'Etat est donc nécessaire.

La Ville souhaite entrer dans une phase de définition d'un projet d'aménagement structurant pour le secteur et les modalités de mise en œuvre de ce projet.

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

Ainsi, l'EPT souhaite confier à la SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT une mission d'études préalables à la définition du projet urbain et d'évaluation des modalités techniques, juridiques et financières ainsi qu'une mission d'assistance à la maîtrise foncière du secteur de l'ONERA à Chatillon.



Envoyé en préfecture le 21/11/2025

Reçu en préfecture le 21/11/2025

Publié le

S<sup>2</sup>LO

ID : 092-219200326-20251106-DEL251106\_4-DE

## ETAT AU 31/12/2024

Le mandat d'étude été signé le 17 décembre 2024.

### PERSPECTIVES 2025 :

L'année 2025 débutera par le lancement des consultations pour désigner l'équipe projet en charge de la réalisation de l'étude urbaine et de la mission AMO développement durable.

Ensuite le second semestre 2025 sera consacré au démarrage de l'étude urbaine et notamment la réalisation de la mission diagnostic.

## I – ANNEXE : AVANCEMENT DES PROJETS DE CONSTRUCTION

### I. LE PROJET DE CONSTRUCTION DU CENTRE SPORTIF ET DE LOISIRS HUNEBELLE A CLAMART

Mandat de construction signé le 30 juillet 2021

Mandant : Ville de Clamart



Vue du projet – perspective agence SCAU

#### LE CONTRAT

La ville de Clamart a lancé un projet d'envergure de rénovation de ses équipements sportifs Jules Hunebelle. Le complexe sportif existant s'étend sur un site de 44 100 m<sup>2</sup> avec une capacité d'accueil de 2 000 personnes environ. Les infrastructures et superstructures sont en nombre insuffisant et vieillissantes pour satisfaire les besoins de la Ville aujourd'hui.

L'origine du projet fait suite à divers constats :

- Offre sportive insuffisante pour une commune de 53 000 habitants,
- Equipements en partie anciens et nécessitant des rénovations (en particulier les tribunes, la piste d'athlétisme actuellement utilisée pour divers événements : concert, Clamart plage, feu d'artifice...),
- Nécessité de dynamiser le centre-ville et d'offrir aux habitants et aux familles des activités nocturnes (bowling, salle de boxes, restaurant avec une vue panoramique sur Paris...),

Déficit de stationnement sur la commune, le projet est l'occasion d'offrir de nouveaux stationnements.

Le nouveau centre sportif Jules Hunebelle situé à proximité immédiate du centre-ville de Clamart, sera construit en lieu et place de l'ancien stade.

Les enjeux stratégiques du projet sont les suivants :

- Profiter d'un emplacement stratégique, en centre-ville, à proximité du bois,
- Améliorer l'offre d'équipements sportifs et de loisirs de la Ville,
- Valoriser le cadre de vie et de travail des utilisateurs du site.
- Proposer des équipements dont le rayonnement va au-delà de la ville de Clamart : équipement régional,

et national pour certaines catégories,

À la suite de la délibération du Conseil Municipal puis du Conseil du Territoire du 15 octobre 2020, la piste d'athlétisme a été transférée à l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris.

Aussi, une convention de maîtrise d'ouvrage unique entre l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris et la Ville de Clamart doit être conclu après approbation des deux organes délibérants de ces collectivités conférant à la ville de Clamart la maîtrise d'ouvrage unique de l'ensemble de l'opération sus visée, Conformément aux possibilités qui lui sont offertes par les dispositions des articles L.2422-1 et suivants du Code de la Commande Publique, la Commune de Clamart a décidé de confier à VALLEE SUD AMENAGEMENT, l'exercice, en son nom et pour son compte, des attributions de la maîtrise d'ouvrage pour la reconstruction et la reconfiguration du centre sportif Jules Hunebelle sis Place Hunebelle 92140 Clamart.



Perspective du projet

Le 03 juin 2022, un avenant n°1 a été conclu consistant à une mise à jour.

Le 29 avril 2024, un avenant n°2 a été conclu confiant à notre société le mandat en vue de réaliser les travaux d'aménagement du parking public pour les véhicules légers.

#### ETAT AU 31 DECEMBRE 2024

L'année 2024 a été marquée par la fin la poursuite des travaux de gros œuvre et le démarrage des travaux de second œuvre.



Vue d'ensemble du chantier début 2024



Réalisation de la façade végétalisée



Réalisation de la salle d'athlétisme 2024

## PERSPECTIVE 2025

L'année 2025 sera marquée par la poursuite des travaux en vue de leur livraison courant de l'année.

## II. LE PROJET DE DEMOLITION RECONSTRUCTION DE L'ECOLE MATERNELLE DU JARDIN PARISIEN A CLAMART

Mandat portant sur la démolition et la reconstruction signé le 30 juillet 2021

Mandant : Ville de Clamart



L'école du Jardin Parisien – état existant

### LE CONTRAT

La ville de Clamart envisage de démolir et reconstruire l'école maternelle du Jardin Parisien.

La capacité théorique d'accueil de cette nouvelle école sera de 300 élèves.

Le projet se situe sur deux parcelles cadastrales situées avenue Jean Baptiste Clément :

- Parcalle 000 BD 1 : 3 529 m<sup>2</sup>, située avenue Jean Baptiste Clément 92140 CLAMART,
- Parcalle 000 BD 201 : 2 034 m<sup>2</sup>, située 2 rue du Docteur Roux 92140 CLAMART.

Le bâtiment actuel de l'école maternelle du Jardin Parisien ne répond plus aux attendus bâtimentaires et pédagogiques.

La Ville de Clamart s'inscrit dans une dynamique de développement urbain et démographique d'envergure.

Cette politique passe par la mise en cohérence :

- ✓ du patrimoine bâti scolaire : le soin sur les choix des matériaux, l'intégration de l'école dans le bassin géographique du Jardin Parisien, une attention particulière portée sur la consommation énergétique, la sécurité des personnes, etc.
- ✓ de l'évolution quantitative de la population et sa répartition sur le territoire : la Ville a lancé à l'automne 2020 une réflexion sur la sectorisation de ses écoles.
- ✓ de la favorisation des innovations pédagogiques et éducatives : depuis 2015, la Ville de Clamart est proactive du point de vue organisationnel de ses équipes municipales œuvrant dans les écoles. En outre, par la création des écoles Plaine Sud et du Panorama, elle met des thématiques fortes au cœur de ses actions : numérique, langues, biodiversité.

Conformément aux possibilités qui lui sont offertes par les dispositions des articles L.2422-1 et suivants du Code de la Commande Publique, la Commune de Clamart a décidé de confier à VALLEE SUD AMENAGEMENT, l'exercice, en son nom et pour son compte, des attributions de la maîtrise d'ouvrage pour la démolition et la reconstruction de l'école maternelle du Jardin Parisien à Clamart.

Le 25 avril 2024, un avenant n°1 a été conclu en vue de la mise à jour du projet.

#### ETAT AU 31 DECEMBRE 2024

L'année 2024 a été marquée par les travaux de démolition ainsi que le démarrage des travaux de construction.



Vue du chantier de l'école Maternelle Colette Huard

#### PERSPECTIVE 2025

L'année 2025 sera marquée par la poursuite des travaux en vue de la livraison de l'ouvrage au cours du second semestre.



Perspective du projet depuis le carrefour du 8 mai 1945

### III. LE PROJET DE REHABILITATION DU THEATRE DES SOURCES A FONTENAY AUX ROSES

Mandat d'étude de faisabilité signé le 10 décembre 2021

Mandant : EPT VALLEE SUD GRAND PARIS



*Le théâtre aujourd'hui*

#### **LE CONTRAT**

Le Théâtre des Sources et le Cinéma Le Scarron ont été construits entre 1984 et 1986 par l'architecte Henri CHAUVET.

L'EPT VSGP est compétent en matière de « construction, aménagement, entretien et fonctionnement d'équipements culturels, socio-éducatifs et sportifs » visée à l'article L 5 219-5 I 2° du CGCT sur les théâtres déclarés d'intérêt territorial dont celui du Théâtre des Sources et le Cinéma Scarron.

L'EPT Vallée Sud-Grand Paris a réalisé une première phase de rénovation du théâtre comprenant la modification des façades et des abords et la rénovation du hall d'accueil.

Compte tenu de la vétusté de la salle de théâtre actuelle, une étude de préprogrammation de la rénovation de la salle de spectacle et du foyer-bar a été menée par la Ville de Fontenay aux Roses.

Il convient de mesurer la faisabilité de cette préprogrammation.

Conformément aux possibilités qui lui sont offertes par les dispositions des articles L.2422-1 et suivants du Code de la Commande Publique, l'EPT VSGP a décidé de confier à VALLEE SUD AMENAGEMENT, l'exercice, en son nom et pour son compte, un mandat d'études de faisabilité pour la rénovation du théâtre des sources à Fontenay aux Roses (92 260).

#### **ETAT AU 31 DECEMBRE 2024**

L'année 2024 a été marquée par la clôture de la mission objet du mandat (quitus). Le projet de réhabilitation sera réalisé par l'Etablissement public Vallée Sud Grand Paris.



#### IV. ÉTUDES DE FAISABILITÉ POUR LA RECONSTRUCTION DE LA CUISINE CENTRALE À FONTENAY-AUX-ROSES

Mandat d'études signé le 10 octobre 2022.

Mandant : Ville de Fontenay-aux-Roses

##### LE CONTRAT

La ville de Fontenay-aux-Roses est actuellement propriétaire des emprises sur laquelle est construite sa cuisine centrale. La cuisine centrale d'une surface de 410 m<sup>2</sup> couvre actuellement exclusivement les besoins de la ville de Fontenay-aux-Roses.

La Ville de Fontenay-aux-Roses est entrée dans le capital de la SPL LA CUISINE PRES DE CHEZ NOUS au côté des villes de Bourg la Reine, Montrouge et Sceaux. Cette société a pour objet de gérer le service public de la restauration collective se définissant comme la production à partir d'une cuisine centrale, de repas (approvisionnement, gestion, création, financement, exploitation, acquisition, location) pour le compte de ses actionnaires.

Dans le cadre des réflexions préalables au projet de la cuisine centrale regroupant les 4 villes, il a été envisagé la construction d'un nouvel équipement sur un terrain situé boulevard du Moulin de la Tour à Fontenay-aux-Roses accueillant la cuisine centrale aujourd'hui exploitée par la Ville pour ses propres besoins.

Le projet a fait l'objet d'une étude de préprogrammation menée en 2019 qui a permis de définir les objectifs suivants :

- Démolir la cuisine centrale actuelle dès-lors que la nouvelle unité sera en fonctionnement.
- Construire une nouvelle unité permettant la production de 12 500 couverts.
- S'inscrire dans une démarche de développement durable.

Vallée Sud Aménagement a été désigné pour conforter les orientations prises au stade du préprogramme pour les compléter.

Notre mission consiste à réaliser les points suivants :

- Etudes et diagnostics techniques en vue de définir un projet technique détaillé,
- Etablissement d'une estimation des coûts de travaux et une enveloppe financière prévisionnelle de l'opération,
- Etablissement d'un planning de réalisation des travaux de reconstruction.

##### ETAT AU 31 DECEMBRE 2024

L'année 2024 a été marquée par la clôture de la mission objet du mandat (quitus), les études de programmation ayant permis de montrer la construction d'une cuisine mutualisée pour les 3 villes n'était pas le projet le plus optimisé.



## V. LE PROJET DE RENOVATION DU PARKING PUBLIC DESPREZ

Mandat d'étude et travaux signé le 19 avril 2022

Mandant : Ville de Clamart

### LE CONTRAT

La ville de Clamart a engagé un important programme de réhabilitation de ses parkings publics.

Le projet de réhabilitation du parking Desprez comprenant 188 places de stationnement fait partie du programme de modernisation et d'embellissement des parkings couverts de la Ville de Clamart. Ce projet est mené dans la continuité des campagnes de rénovation des parkings de la FOURCHE, du TROSY et de BIEVRES, ainsi que la création du parking neuf du PANORAMA.

La Ville souhaite inscrire le projet de réhabilitation du parking DESPREZ dans cette nouvelle identité des parkings de la ville, à la fois moderne et accueillante.

Le projet de réhabilitation du parking public souterrain DESPREZ se fera en parallèle des travaux de restructuration du centre commercial du même nom situé en rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier.

Conformément aux possibilités qui lui sont offertes par les dispositions des articles L.2422-1 et suivants du Code de la Commande Publique, la Commune de Clamart a décidé de confier à un Mandataire, l'exercice, en son nom et pour son compte, des attributions de la maîtrise d'ouvrage pour la réhabilitation du parking public Desprez à Clamart.



Le projet de rénovation du parking public Desprez





Envoyé en préfecture le 21/11/2025

Reçu en préfecture le 21/11/2025

Publié le

S<sup>2</sup>LO

ID : 092-219200326-20251106-DEL251106\_4-DE

## ETAT AU 31 DECEMBRE 2024

L'année 2024 a été marquée par la fin des travaux et la livraison prévue pour la fin du mois de mai.



*Finalisation des travaux*

## PERSPECTIVE 2025

L'année 2025 sera marquée par la fin de la période de la garantie de parfait achèvement.

Le mandat devrait donc se solder d'ici la fin de l'année 2025.

## VI. REHABILITATION DU STADE ET DU GYMNAZIE DU PANORAMA A FONTENAY-AUX-ROSES

Mandat de maîtrise d'ouvrage signé le 29/09/2021

Mandant : Ville de Fontenay-aux-Roses



### LE CONTRAT

La rénovation du stade du Panorama a fait l'objet d'une étude de préprogrammation par la Ville de Fontenay-aux-Roses.

Cette étude a été l'occasion pour la Ville de Fontenay-aux-Roses de s'interroger sur le devenir du gymnase du Panorama et d'envisager une restructuration ambitieuse telle que prévue dans l'étude de programmation.

Compte tenu de l'imbrication de ce projet avec les travaux de rénovation du stade, une convention de maîtrise d'ouvrage unique a été conclue entre l'EPT Vallée Sud Grand Paris (VSGP) et la Ville de Fontenay-aux-Roses confiant ainsi la maîtrise d'ouvrage de la rénovation du stade du Panorama à la Ville de Fontenay-aux-Roses.

Conformément aux possibilités qui lui sont offertes par les dispositions des articles L.2422-1 et suivants du Code de la Commande Publique, la Commune de Fontenay-aux-Roses a décidé de confier à VALLEE SUD AMENAGEMENT, l'exercice, en son nom et pour son compte, des attributions de la maîtrise d'ouvrage pour la réhabilitation du stade et du gymnase du Panorama à Fontenay-aux-Roses.



## ETAT AU 31 DECEMBRE 2024

L'année 2024 a été marquée par :

- La désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre en charge de la conception et réalisation de la réhabilitation du gymnase,
- Le démarrage des études de conception de la réhabilitation du gymnase.
- La réalisation de l'étude de faisabilité du stade.

## PERSPECTIVE 2025

L'année 2025 sera marquée par :

- La poursuite des études de conception ainsi que le dépôt du dossier de demande de permis de construire pour la réhabilitation du gymnase.
- La finalisation des études de faisabilité du stade.



## VII. CONSTRUCTION DU GYMNAZE DU PANORAMA A CLAMART

Mandat de maîtrise d'ouvrage signé le 30/01/2023

Mandant : Ville de Clamart

### LE CONTRAT

La Ville de Clamart a engagé un important programme de réhabilitation et de construction d'équipements sportifs à l'échelle de son territoire.

Parmi les projets de construction de nouvel équipement figure la construction du gymnase du Panorama dans l'enceinte du nouveau quartier du Panorama à Clamart.

Conformément aux possibilités qui lui sont offertes par les dispositions des articles L.2422-1 et suivants du Code de la Commande Publique, la Commune de Clamart a décidé de confier à VALLEE SUD AMENAGEMENT, l'exercice, en son nom et pour son compte, des attributions de la maîtrise d'ouvrage pour la construction du gymnase du Panorama à Clamart.

### ETAT AU 31 DECEMBRE 2024

L'année 2024 a été marquée par la consolidation du programme de l'opération par le Mandant.

### PERSPECTIVE 2025

L'année 2025 sera marquée par la décision de poursuivre ou non l'opération dans le cadre de ce mandat.