

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

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE ORDINAIRE DU 12 DÉCEMBRE 2024

NOMBRE DE MEMBRES
Composant le Conseil : 35
En exercice : 35
Présents : 30
Représentés : 5

PREND ACTE

**OBJET : Présentation du rapport annuel de la SPL Vallée
Sud Aménagement pour l'exercice 2023**

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

Etaient présents : VASTEL Laurent, LAFON Dominique, GALANTE-GUILLEMINOT Muriel, RENAUX Michel, BULLET Anne, DELERIN Jean-Luc, BEKIARI Despina, CHAMBON Emmanuel, ANTONUCCI Claudine, CONSTANT Pierre-Henri, LE ROUZES Estéban, ROUSSEL Philippe, MERCADIER Anne-Marie, BOUCLIER Arnaud, SAUCY Nathalie, LECUYER Sophie, HOUCINI Mohamed, PORTALIER-JEUSSE Constance, GABRIEL Jacky, BERTHIER Etienne, COLLET Cécile, 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 REIGADA	pouvoir à	Mme GALANTE-GUILLEMINOT
Mme RADAOARISOA	pouvoir à	M. VASTEL
Mme KEFIFA	pouvoir à	Mme ANTONUCCI
M. KATHOLA	pouvoir à	Mme BROBECKER
Mme GOUJA	pouvoir à	Mme LE FUR

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 MERLIER Thérèse est désignée pour remplir ces fonctions.

Le Conseil,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L.1524-5,

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

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

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

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

Vu le rapport des mandataires portant sur l'activité de la SPL pour l'exercice 2023,

Vu le rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels pour l'exercice 2023,

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

Le Rapporteur entendu,
Après en avoir délibéré,

PREND ACTE

Article 1 : de la présentation du rapport annuel de la SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT pour l'exercice 2023.

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 :

- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine,
- Madame 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

La secrétaire de séance

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Maire

Laurent STEL



Certifié exécutoire

Compte tenu de la réception en préfecture le :

Publication/Affichage le :

Pour le Maire par délégation

La Directrice du pôle Vie Citoyenne et Assemblées

RAPPORT DES MANDATAIRES

Exercice 2023

Version du 08/11/2024



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

A - VIE DE LA SOCIETE	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	15
V - COMMISSAIRE AUX COMPTES	15
B - MOYENS HUMAINS	16
I – EFFECTIF.....	16
II – MOUVEMENTS	16
II.1 - MANDATAIRES SOCIAUX.....	16
II.2 - SALARIE(S)	16
III - ACCORD(S) D’ENTREPRISE ET AUTRE(S) DISPOSITION(S).....	17
IV - FORMATION PROFESSIONNELLE	17
V – PERSPECTIVES.....	17
V.1 - PROCESSUS DE RECRUTEMENT.....	17
V.2 - ACCORD D’ENTREPRISE ET AUTRE(S) DISPOSITION(S)	18
VI – AUTRES POINTS	18
C - LES COMPTES	19
I - COMPTE DE RESULTAT	19
I.1 – PRODUITS D’EXPLOITATIONS	19
I.2 - CHARGES D’EXPLOITATION.....	20



II - BILAN	21
II.1 - ACTIF	21
II.2 - PASSIF	25
II.3 - SITUATION FISCALE	27
II.4 - ENGAGEMENT HORS BILAN	27
II.5 - EVENEMENT(S) POSTERIEUR(S) A LA CLOTURE DE L'EXERCICE	27
III - DELAI DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS	28
IV - RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	30
V - AUTRES INFORMATIONS	30
D - ACTIVITE	31
I - INDICATEURS	31
I.1 - CONTRATS SIGNES	31
I.2 - INVESTISSEMENTS REALISES	32
I.3 - REMUNERATION TIREE DES PROJETS	33
I.4 - ACTIVITE D'AMENAGEUR	34
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	36
III.3 - CONTENTIEUX CLOTURES	37
E - CONTROLES INTERVENUS DURANT L'ANNEE ECOULEE	39
H - ANNEXE : AVANCEMENT DES PROJETS D'AMENAGEMENT	40
I. LA ZAC DU PANORAMA A CLAMART	40
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	58
V. LE PROJET LE NOTRE A CLAMART	63
VI. LE PROJET D'AMENAGEMENT DU MAIL BOUCICAUT A FONTENAY AUX ROSES	69
VII. SITE DU PANORAMA 2	72
VIII. ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE POUR L'ELABORATION DU DOSSIER DE CREATION DE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DU PANORAMA 2 A CLAMART	74
IX. 1001 VIES - RESIDENCE SAINT PRIX ET SES ABORDS A FONTENAY-AUX-ROSES	76
X. LE PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DU QUARTIER DES PARADIS A FONTENAY-AUX-	



ROSES.....	78
XI. LE PROJET D'AMENAGEMENT DU PAVE BLANC A CLAMART	82
XII. LE PROJET D'AMENAGEMENT DE LA PLACE AIME CESAIRE A CLAMART	86
XIII. LE PROJET D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DES ARUES A CHATILLON	90
XIV. ZAC DES ARUES A CHATILLON.....	94
XV. MANDAT D'ETUDES PREALABLES DU SECTEUR MONTRIOUS A CLAMART	97
XVII. ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE D'ANTONYPOLE A ANTONY	102
XVIII. LE PROJET DE LA PLACE DU GENERAL DE GAULE A SCEAUX	104
XIX. LE MANDAT D'ETUDES DES SECTEURS DE L'AVENUE DU GENERAL DE GAULLE A CLAMART	106
XX. ZONE INDUSTRIELLE A BAGNEUX	107
XXI. LE MANDAT D'ETUDES DU SITE ARC EN CIEL A CHATILLON.....	109
XXII. ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE SUR LE SECTEUR DE LA RESIDENCE VINCENT FAYO A CHATENAY MALABRY.....	110
XXIII. MANDAT D'ETUDES SECTEUR PAJEAUD A ANTONY	112
I – ANNEXE : AVANCEMENT DES PROJETS DE CONSTRUCTION	114
I. LE PROJET DE CONSTRUCTION DU CENTRE SPORTIF HUNEBELLE A CLAMART	114
II. LE PROJET DE DEMOLITION RECONSTRUCTION DE L'ECOLE MATERENELLE DU JARDIN PARISIEN A CLAMART.....	117
III. LE PROJET DE REHABILITATION DU THEATRE DES SOURCES A FONTENAY AUX ROSES 120	
IV. ÉTUDES DE FAISABILITÉ POUR LA RECONSTRUCTION DE LA CUISINE CENTRALE À FONTENAY-AUX-ROSES	122
V. LE PROJET DE RENOVATION DU PARKING PUBLIC DESPREZ.....	123
VI. REHABILITATION DU STADE ET DU GYMNASSE DU PANORAMA A FONTENAY-AUX-ROSES 125	
VII. CONSTRUCTION DU GYMNASSE DU PANORAMA A CLAMART.....	127



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 2023, 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'actionariat 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%
Total	700 000 €		700	100,00%

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%
Total	795 000 €		795	100,00%

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%
Total	795 000 €		795	100,00%

II.4 - Actionariat 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 29 juin 2023, 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 2022 : 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 Colette HUARD Madame Christine QUILLERY (Présidente Directeur général) Madame Gabriela REIGADA Monsieur Carl SEGAUD Monsieur Jean-Yves SENANT

III.2 – Mouvements des représentants permanents

Fin(s) de mandat ou démission(s) :

Aucune.

Nomination(s) :

Aucune.

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 67,60 euros sur l'année 2023.

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 2023 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.

27 janvier 2023 :

- *Convention de prestations intégrées Panorama 2 : acquisition du foncier.*
- *Mandat de maîtrise d'ouvrage gymnase pour la construction du gymnase PANORAMA à Clamart.*
- *Mandat d'études des Arues à Châtillon : avenant n°2*

Adoption à l'unanimité.

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

27 mars 2023 :

- *Traité de concession d'aménagement du projet d'aménagement du centre commercial Desprez à Clamart : avenant n°1.*
- *Traité de concession d'aménagement du projet d'aménagement du centre commercial Desprez à Clamart : prolongation de la solution de financement.*
- *Mission d'assistance à la définition et à la mise en œuvre d'un projet urbain dans le cadre d'une cession de foncier à Chatenay Malabry.*
- *Mandat d'études de définition du projet urbain opérationnel et des modalités techniques, juridiques et financières pour les secteurs de l'avenue du Général de Gaulle à Clamart.*
- *Règlement intérieur pour l'utilisation des moyens de visioconférence et de télécommunication.*
- *Contrôle interne : évolution du règlement interne des achats de la société.*
- *Contrôle analogue : évolution du règlement intérieur.*

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

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

1 juin 2023 :

- *Examen des comptes 2022.*
- *Préparation et convocation de l'Assemblée générale.*
- *Actualisation du budget 2023 et des perspectives à horizon N+2.*



- *Mandat d'aménagement de la Zac Jean ZAY à Antony : avenant n°5.*
- *Traité de concession d'aménagement et de revitalisation commerciale de la place Aimé Césaire à Clamart : acquisition des cellules commerciales.*
- *Traité de concession d'aménagement et de revitalisation commerciale de la place Aimé Césaire à Clamart : solution de financement.*

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

Le taux de participation des représentants des actionnaires à cette séance est de 62,50%.

27 septembre 2023 :

- *Modalité de répartition des jetons de présence.*
- *Convention organisation d'évènements festifs avec l'EPT VSGP.*
- *Mission de définition d'un montage opérationnel dans le cadre de la redynamisation et requalification de la zone industrielle de Bagneux.*
- *Projet d'avenant n°1 du traité de concession d'aménagement de la Gare à Clamart.*
- *Projet d'avenant n°1 du mandat de maîtrise d'ouvrage du parking Desprez à Clamart*
- *Traité de concession d'aménagement Le Nôtre à Clamart : acquisition d'une partie du foncier.*
- *Traité de concession d'aménagement Le Nôtre à Clamart : cession d'une partie du foncier.*
- *Convention de Prestations Intégrées ZAC du Panorama 2 à Clamart : Acquisition foncière SEDIF – Parcelle AQ 234 en partie*

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

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

20 décembre 2023 :

- *Mandat d'études préalables à la définition du projet urbain et d'évaluation des modalités techniques, juridiques et financières – Assistance dans la maîtrise foncière du projet du secteur PAJEAUD à Antony.*
- *Mandat d'études préalables à la définition du projet urbain et d'évaluation des modalités techniques, juridiques et financières du site ARC EN CIEL à Chatillon.*
- *Traité de concession d'aménagement de la place du Général de Gaulle à Sceaux.*
- *Traité de concession d'aménagement de l'opération des ARUES à Châtillon.*
- *Traité de concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement de la place Aimé Césaire à Clamart : avenant n°1.*
- *Convention de prestations intégrées pour le portage foncier du site Panorama 2 à Clamart : avenant n°1*
- *Traité de concession d'aménagement pour l'opération d'aménagement du secteur Sud de la route du Pavé Blanc à Clamart : avenant n°1.*
- *Atterrissage du budget 2023 et perspectives à horizon 2025*

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

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

Le taux de participation des représentants des actionnaires à l'ensemble des séances est de 67,50%.

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 € pour les marchés de travaux et à 215 000€ pour les marchés de fournitures et de services (seuil réglementaire).



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 janvier 2023 :

- Opération du quartier gare de Clamart : Avis sur avenant n°3 au marché de maîtrise d'œuvre en infrastructure pour l'aménagement des espaces publics du quartier gare de Clamart - demandé à la maîtrise d'œuvre la reprise de la mission Avant-Projet au Groupement PROGEXIAL/LAND'ACT pour un montant de 24 120€ HT. Le montant total du marché est porté à la somme forfaitaire de 434 726,20 € HT soit 521 671,44€ TTC

14 juin 2023 :

- Opération du secteur Sud Pavé Blanc à Clamart : Attribution du marché de maîtrise d'œuvre pour la démolition d'un rez-de-chaussée commercial et la construction d'un immeuble à la Société BREITMAN & ASSOCIES pour un montant de 1 819 800 € HT comprenant une tranche ferme portant sur les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre pour l'étude et le suivi de travaux de démolition des bâtiments, ainsi que les missions de base de maîtrise d'œuvre (APS / APD / PRO / ACT / DET / VISA / AOR / GPA), et une tranche optionnelle relative à la mission Ordonnancement Pilotage et Coordination
- Opération du centre commercial Desprez à Clamart : Avis sur avenant n°1 au marché de travaux pour la restructuration du centre commercial - Lot 2 CVC Plomberie pour un montant de 30 223,91€ HT. Le montant total du marché est porté à la somme forfaitaire de 169 774,74€ HT, soit 203 729,69€ TTC
- Opération du centre commercial Desprez à Clamart : Avis sur avenant n°1 au marché de travaux pour la restructuration du centre commercial - Lot 5 Ascenseurs pour un montant de 7 997,50€HT. Le montant total du marché est porté à la somme forfaitaire de 79 307,50€HT soit 91 194,55€TTC (TVA à 20% pour l'ascenseur et 5,5% pour l'élèveur PMR).

18 décembre 2023 :

- Attribution de l'accord cadre à bons de commande pour la réalisation de prestations de mise en sécurité, gardiennage et polices de chantier – 2 lots :
 - ✓ Lot 1 : Gardiennage et sécurisation de site attribué à la Société EAS SECURITE. Le montant maximum des commandes est fixé à 300 000 euros HT sur la durée totale de l'accord cadre.
 - ✓ Lot 2 : Police des chantiers attribué à la Société EAS SECURITE. Le montant maximum des commandes est fixé à 600 000 euros HT sur la durée totale de l'accord cadre.
- Opération du centre commercial Desprez à Clamart : Avis sur avenant n°2 au marché de travaux pour la restructuration du centre commercial – Lot 1 Gros œuvre étendu pour un montant de 257 632,80€HT. Le montant total du marché est porté à la somme forfaitaire de 3 330 858,72€ HT, soit 3 997 030,46€ TTC.
- Attribution de l'accord cadre multi attributaires à marchés subséquents relatif à des prestations de conseil, d'assistance et de représentation juridique pour les besoins du groupement composé de la SPL Vallée Sud Aménagement, de la SAEML Vallée Sud Développement et du Groupement d'employeurs Vallée Sud – 10 lots



- ✓ Lot 1 : Conseil et représentation juridique en droits des sociétés pour un montant maximum de 160 000 €HT sur la durée totale de l'accord cadre. 2 Attributaires :
 - CARADEUX CONSULTANTS
 - CENTAURE AVOCATS
- ✓ Lot 2 : Conseil et représentation juridique en droit de l'urbanisme pour un montant maximum de 300 000 €HT sur la durée totale de l'accord cadre. 3 Attributaires :
 - SCP LONQUEUE SAGALOVITSCH EGLIE-RITCHTERS & ASSOCIES
 - CGCB
 - WILHEM & ASSOCIES
- ✓ Lot 3 : Conseil et représentation juridique en droit de l'action foncière et droit de la propriété des personnes publiques pour un montant maximum de 400 000 €HT sur la durée totale de l'accord cadre. 3 Attributaires :
 - ADMYS
 - SCP LONQUEUE SAGALOVITSCH EGLIE-RICHTERS & ASSOCIES
 - CGCB.
- ✓ Lot 4 : Conseil et représentation juridique en droit fiscal pour un montant maximum de 120 000€HT sur la durée totale de l'accord cadre – Déclaration sans suite pour infructuosité.
- ✓ Lot 5 : Conseil et représentation juridique en droit de la commande publique pour un montant maximum de 120 000 €HT sur la durée totale de l'accord cadre – 2 Attributaires :
 - CHAREL & ASSOCIES
 - CGCB
- ✓ Lot 6 : Conseil et représentation juridique en droit de l'environnement pour un montant maximum de 120 000 €HT sur la durée totale de l'accord cadre 2 Attributaires :
 - ADMYS
 - ADALTYS
- ✓ Lot 7 : Conseil et représentation juridique en droit de l'immobilier pour un montant maximum de 120 000 €HT sur la durée totale de l'accord cadre 2 Attributaires :
 - SCP LONQUEUE SAGALOVITSCH EGLIE-RICHTERS & ASSOCIES
 - SEBAN
- ✓ Lot 8 : Conseil et représentation juridique en droit de la construction pour un montant maximum de 120 000 €HT sur la durée totale de l'accord cadre – 2 Attributaires :
 - SCP LONQUEUE SAGALOVITSCH EGLIE-RICHTERS & ASSOCIES
 - SEBAN
- ✓ Lot 9 : Conseil et représentation juridique en droit social pour un montant maximum de 200 000 €HT sur la durée totale de l'accord cadre - 2 Attributaires :
 - DIANE LEMOINE – FLORENCE MONTEILLE AVOCATS
 - CABINET RACINE
- ✓ Lot 10 : Conseil et représentation juridique en droit commercial pour un montant maximum de 120 000 €HT sur la durée totale de l'accord cadre – 2 Attributaires :
 - LGH ET ASSOCIES
 - SEBAN.



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.

Les membres du Comité technique sont :

- Monsieur Laurent VASTEL, représentant de la Commune de Fontenay-aux-Roses,
- Monsieur 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.

19 janvier 2023 :

Les points étudiés sont les suivants :

- *Mandat de maîtrise d'ouvrage pour la construction du gymnase PANORAMA à Clamart.*
- *Mandat d'études préalables des Arues à Châtillon : avenant n°2*

Le comité a émis un avis favorable pour ces points.

23 mars 2023 :

Les points étudiés sont les suivants :

- *Traité de concession d'aménagement du projet d'aménagement du centre commercial Desprez à Clamart : avenant n°1*
- *Mission d'assistance à la définition et à la mise en œuvre d'un projet urbain dans le cadre d'une cession de foncier à Chatenay Malabry*
- *Mandat d'études de définition du projet urbain opérationnel et des modalités techniques, juridiques et financières pour les secteurs de l'avenue du Général de Gaulle à Clamart*

Le comité a émis un avis favorable pour ces points.

25 mai 2023 :

Le point étudié est le suivant :

- *Mandat d'aménagement : Zac Jean Zay à Antony - Projet d'avenant n°5.*

Le comité a émis un avis favorable pour ce point.

20 septembre 2023 :

Les points étudiés sont les suivants :

- *Mission de définition d'un montage opérationnel dans le cadre de la redynamisation et requalification de la zone industrielle de Bagneux.*
- *Traité de concession d'aménagement pour la réalisation du quartier de la Gare à Clamart : avenant n°1.*



- *Mandat de maîtrise d'ouvrage parking Desprez à Clamart : avenant n°1.*

Le comité a émis un avis favorable pour ces points.

18 décembre 2023 :

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 – Assistance dans la maîtrise foncière du projet du secteur PAJEAUD à Antony*
- *Mandat d'études préalables à la définition du projet urbain et d'évaluation des modalités techniques, juridiques et financières du site ARC EN CIEL à Chatillon.*
- *Traité de concession d'aménagement de la PLACE DU GENERAL DE GAULE à Sceaux.*
- *Traité de concession d'aménagement de l'opération des ARUES à Châtillon.*
- *Traité de concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement de la place Aimé Césaire à Clamart : avenant n°1.*
- *Convention de prestations intégrées pour le portage foncier du site ZAC DU PANORAMA 2 : avenant n°1.*
- *Traité de concession d'aménagement pour l'opération d'aménagement du secteur Sud de la route du Pavé Blanc à Clamart : avenant n°1.*

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.



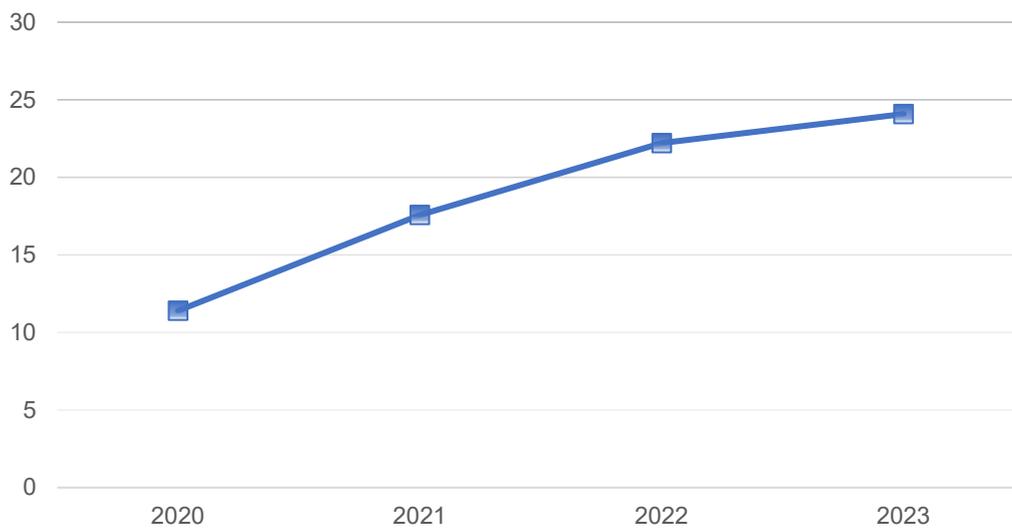
B - MOYENS HUMAINS

I – EFFECTIF

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

Au 31 décembre 2023, le nombre de salariés mis à disposition était de 24,08 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^{er} juillet 2018, charte « télétravail » afin d'adapter l'organisation de la société aux évolutions technologiques, aux contraintes matérielles et de mobilité professionnelle. Ce mode de travail reste exceptionnel et nécessite une validation de la direction de la société.

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

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

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.

IV - FORMATION PROFESSIONNELLE

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

V – PERSPECTIVES

V.1 - Processus de recrutement

Plusieurs fonctions ont été identifiées (responsable opérations et chargé d'opérations aménagement, chargés d'opérations construction, manager ressources humaines) 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 2024.



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

Un règlement intérieur, ainsi qu'une charte informatique et une charte déontologie seront mis en application en 2024.

VI – AUTRES POINTS

Le 5 décembre 2023, le Groupement d'Employeurs Vallée Sud a acté par décision unilatérale de l'employeur l'attribution d'une prime de partage de valeur dans le cadre fixé par la loi n°2022-1158 du 16 août 2022 après consultation préalable des membres de son comité social et économique.

Le montant de la prime a été fixé selon les conditions suivantes :

- 200 € pour les salariés ayant acquis une ancienneté inférieure à 6 mois ;
- 2 000 € pour les salariés ayant acquis une ancienneté supérieure à 6 mois.

Cette prime a été versée le 20 décembre 2023 par le Groupement d'Employeurs Vallée Sud puis refacturée en fonction de la mobilisation des moyens humains par ses sociétés adhérentes.



C - LES COMPTES

I - COMPTE DE RESULTAT

Le résultat 2023 de la société est un bénéfice de 39 952,73€.

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 2023	Exercice précédent	Exercice 2023	Exercice précédent	Exercice 2023	Exercice précédent	Exercice 2023	Exercice précédent
Vente de marchandises	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Production vendue biens et produits	31 883 150 €	15 926 897 €	0 €	0 €	31 883 150 €	15 926 897 €	0 €	0 €
Production vendue services	937 162 €	725 678 €	937 162 €	725 678 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Montant du chiffre d'affaires	32 820 312 €	16 652 575 €	937 162 €	725 678 €	31 883 150 €	15 926 897 €	0 €	0 €
Production stockée biens et produits	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	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	1 693 175 €	2 016 907 €	1 693 175 €	2 016 907 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Autres produits	308 €	99 €	308 €	99 €	0 €	0 €	0 €	0 €
PRODUITS D'EXPLOITATION	34 513 795 €	18 669 581 €	2 630 645 €	2 742 684 €	31 883 150 €	15 926 897 €	0 €	0 €
Achats de marchandises	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Variation de stocks de marchandises	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Achats de matières premières et approvisionnements	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Variation de stocks (matières premières et approvisionnements)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Autres achats et charges externes	34 255 483 €	6 638 366 €	2 495 259 €	2 430 714 €	31 760 224 €	4 207 652 €	0 €	0 €
Impôts, taxes et versements assimilés	39 512 €	49 785 €	39 512 €	49 785 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Salaires et traitements	14 900 €	14 900 €	14 900 €	14 900 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Charges sociales	5 975 €	5 971 €	5 975 €	5 971 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Dotations aux amortissements et provisions	154 348 €	11 751 741 €	31 421 €	32 495 €	122 927 €	11 719 245 €	0 €	0 €
Autres charges	27 989 €	25 165 €	27 989 €	25 165 €	0 €	0 €	0 €	0 €
CHARGES D'EXPLOITATION	34 498 206 €	18 485 928 €	2 615 056 €	2 559 031 €	31 883 150 €	15 926 897 €	0 €	0 €
Produits financiers	37 473 €	8 662 €	37 473 €	8 662 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Produits exceptionnels	331 €	0 €	331 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Charges financiers	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Charges exceptionnelles	0 €	91 €	0 €	91 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Impôts sur les bénéfices	13 440 €	48 158 €	13 440 €	48 158 €	0 €	0 €	0 €	0 €
BENEFICE OU PERTE	39 953 €	144 066 €	39 953 €	144 066 €	0 €	0 €	0 €	0 €

I.1 – Produits d'exploitations

Fonctionnement : 2 630 645€

La poursuite des projets confiés à la société a permis de dégager des recettes en 2023. Les produits tirés des projets se décomposent de la façon suivante :

<i>Loyers locaux administratifs</i>	24 591
<i>Rémunérations sur mandats</i>	838 805
<i>Prestations de service</i>	62 665
<i>Autres produits*</i>	11 101
Chiffre d'affaires	937 162
Rémunération sur concessions **	1 693 175
Produits gestion courante	308
Total des produits	2 630 645

* 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 : 31 883 150€

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.

Aucune vente de foncier n'a été constatée durant cet exercice.

1.2 - Charges d'exploitation

⇒ **Autres achats et charges externes : 34 255 483€**

Fonctionnement : 2 495 259€

Ce poste regroupe plusieurs natures de dépenses comme :

- les différentes locations :
 - o immobilières (bureaux, parkings) pour 147k€,
 - o véhicule pour 3k€,
 - o copieur multifonction pour 4k€,
- le nettoyage, la maintenance, entretien et réparation des locaux pour 26k€,
- les assurances (responsabilité civile, locaux, véhicule) pour 12k€,
- la documentation pour 8k€,
- les honoraires des prestataires pour 110k€ (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 événements professionnels pour 7k€,
- les frais de déplacements et d'hébergements pour 2k€,
- les frais de réception de la société pour 7k€,
- les frais postaux et de téléphonie (fixe, mobile et internet) pour 20k€,
- les frais bancaires pour 1k€,
- la cotisation à la fédération les EPL pour 6k€,
- les refacturations du personnel du GE Vallée Sud pour 2,09 M€.

Aménagement : 31 760 224€

La production stockée correspond à la valorisation des travaux en cours, qui sont enregistrés en stock en cours. On constate une forte progression par rapport à l'année dernière, qui s'explique par les travaux réalisés sur les opérations Gare à Clamart, Desprez à Clamart, Césaire à Clamart.

⇒ **Impôts et taxes : 39 512€**

Fonctionnement :

La société est redevable de la taxe foncière, de la taxe sur les bureaux, de la CFE et la CVAE (39k€).

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

⇒ **Frais de personnel : 20 875€**

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 : 154 348€**

Fonctionnement : 31 421€

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 : 122 927€

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 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 : 27 989€**

Ce montant correspond aux jetons de présence des administrateurs de la société pour 2k€ et des différentes licences informatiques de la société pour 26k€ (applications métiers...).

II - BILAN

Le total du bilan s'élève à 140 423 824€ 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 2023	Exercice précédent	Exercice 2023	Exercice précédent	Exercice 2023	Exercice précédent	Exercice 2023	Exercice précédent
Fonds commercial	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Autres immobilisations incorporelles	7 646 €	11 979 €	7 646 €	11 979 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Immobilisations corporelles	57 396 €	81 406 €	57 396 €	81 406 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Immobilisations financières	11 956 €	11 956 €	11 956 €	11 956 €	0 €	0 €	0 €	0 €
ACTIF IMMOBILISE	76 998 €	105 341 €	76 998 €	105 341 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Stocks de matières premières et approvisionnement	54 097 997 €	26 966 525 €	0 €	0 €	54 097 997 €	26 966 525 €	0 €	0 €
Stocks de marchandises	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Avances et acomptes versés sur commande	307 601 €	264 337 €	3 084 €	213 128 €	45 225 €	24 269 €	259 292 €	26 939 €
Créances clients et comptes rattachés	4 790 855 €	7 643 539 €	353 739 €	373 852 €	4 143 527 €	6 677 259 €	293 589 €	592 427 €
Autres créances	69 858 284 €	31 984 798 €	135 457 €	288 057 €	19 546 527 €	15 816 685 €	50 176 300 €	15 880 056 €
Valeurs mobilières de placement	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Disponibilité	11 266 985 €	27 275 140 €	1 924 035 €	1 420 396 €	7 029 778 €	21 227 297 €	2 313 172 €	4 627 447 €
Charges constatées d'avance	25 105 €	32 482 €	25 105 €	32 482 €	0 €	0 €	0 €	0 €
ACTIF CIRCULANT	140 346 827 €	94 166 820 €	2 441 420 €	2 327 914 €	84 863 054 €	70 712 035 €	53 042 352 €	21 126 870 €
TOTAL ACTIF	140 423 824 €	94 272 161 €	2 518 418 €	2 433 255 €	84 863 054 €	70 712 035 €	53 042 352 €	21 126 870 €

⇒ **Immobilisations : 76 998 €**

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 : 3 k€
- Mobilier : 0,2 k€

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

Le taux d'amortissement des investissements de la société est de 63%.

⇒ **Stock de matières premières : 54 097 997€**

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 2023, 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	Totaux 2023	
Contractant	Contractant	EPT Vallée Sud -Grand Paris										
	Contrat	concession	concession	concession	concession	concession	concession	concession	concession	CPI		
	Date du contrat	24/07/2017	24/11/2017	25/05/2018	11/06/2019	23/11/2020	13/01/2021	13/01/2021	13/01/2021	08/12/2022		
	Fin du contrat	31/12/2026	08/09/2030	31/12/2024	07/07/2027	23/11/2026	12/01/2037	13/01/2026	31/12/2028	31/12/2024		
Budget	Budget de l'opération	a	168 265 541	31 594 429	21 401 976	86 178 650	6 455 027	35 353 158	17 317 372	49 216 170	55 451 859	471 234 182
	Produits	b	199 955 063	31 702 476	21 409 151	86 191 451	6 462 000	35 393 374	17 402 600	49 222 332	55 451 859	503 190 306
	Participation du concédant	c	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Résultat hors participation	d	31 689 522	108 047	7 175	12 801	6 973	40 216	85 228	6 162	0	31 956 124
	Résultat pour concessionnaire		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 2023	e	98%	35%	4%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	
	Charges exposées	f	149 450 190	8 940 909	18 575 478	7 329 320	716 864	1 081 002	475 805	18 207 675	9 877 552	214 654 795
	Provision pour charges à venir	n	16 243 746	2 234 728								18 478 474
	Produits acquis	g	-196 899 147	-11 213 855	-771 989	-267 372	-7 656	-113 096	0	-1 005 587	0	-210 278 702
	Stock brut	h	-31 205 211	-38 219	17 803 489	7 061 948	709 208	967 907	475 805	17 202 088	9 877 552	22 854 568
	Participation acquise	i										
	Neutralisation résultat acquis	p	31 205 211	38 219	0	0	0	0	0	0	0	31 243 429
	Stock net	j	0	0	17 803 489	7 061 948	709 208	967 907	475 805	17 202 088	9 877 552	54 097 997



⇒ **Avances et acomptes versés sur commande : 307 601€**

Aménagement : 45 225€

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 : 259 292€

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 : 3 084€

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

⇒ **Créances clients et comptes rattachés : 4 790 855€**

Fonctionnement : 353 739€

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

Aménagement : 4 143 527€

La principale créance de la société est liée à la convention de financement convenue avec la Ville de Clamart pour le projet de la Gare pour un montant de 3,2 millions d'euros dont 1 502 880 euros étaient exigibles en 2023 et 1 774 320 euros en 2024. La ville de Clamart a procédé au premier versement le 12 janvier 2024 et le second versement doit être réglé en juillet 2024.

Sur le projet de la Zac du Panorama, la Ville de Clamart a un solde de 396k€ à verser dans le cadre de la vente du parking du Panorama. Le versement du solde est intervenu le 8 février 2024.

Enfin, les locataires des commerces de la place Aimé Césaire doivent s'acquitter de 439k€ des loyers. Des relances ont été réalisées par le gestionnaire missionné par Vallée Sud Aménagement.

Mandat : 293 589€

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 : 69 858 284€**

Fonctionnement : 135 457€

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 : 19 546 685€

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 15 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. La principale portant sur le projet Aimé Césaire pour 3,3 millions d'euros récupérable à compter de décembre 2025.

Mandat : 50 176 300€

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 complexe sportif Hunebelle pour plus de 30 millions d'euros en 2023.

⇒ **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	59 956 740	15 011 956	-	74 968 696
	80%	20%	0%	100%

⇒ **Les disponibilités : 11 266 985€**

Fonctionnement : 1 924 035€

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

Aménagement : 7 029 778€

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

Mandat : 2 313 172€

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

⇒ **Charges constatées d'avance : 25 105€**

Fonctionnement :

Les charges constatées d'avance sont les charges payées en 2023 (abonnements, contrat de location, licences...), mais qui concernent l'exercice 2024.



II.2 – Passif

	Consolidation		Fonctionnement		Aménagement		Mandat	
	Exercice 2023	Exercice précédent	Exercice 2023	Exercice précédent	Exercice 2023	Exercice précédent	Exercice 2023	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	70 111 €	62 908 €	70 111 €	62 908 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Réserves réglementées	67 611 €	60 408 €	67 611 €	60 408 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Autres réserves	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Report à nouveau	1 068 295 €	938 635 €	1 068 295 €	938 635 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Résultat de l'exercice	39 953 €	144 067 €	39 953 €	144 067 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Provisions réglementées	49 721 903 €	51 520 440 €	0 €	0 €	49 721 903 €	51 520 440 €	0 €	0 €
CAPITAUX PROPRES	51 762 874 €	53 521 457 €	2 040 970 €	2 001 018 €	49 721 903 €	51 520 440 €	0 €	0 €
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Emprunts et dettes assimilées	33 363 117 €	17 985 395 €	0 €	0 €	33 363 117 €	17 985 395 €	0 €	0 €
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Fournisseurs et comptes rattachés	6 603 365 €	4 579 169 €	259 651 €	215 089 €	924 373 €	900 459 €	5 419 340 €	3 463 621 €
Autres dettes	48 694 468 €	18 186 140 €	217 796 €	217 149 €	853 660 €	305 742 €	47 623 012 €	17 663 249 €
Produits constatés d'avance	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
DETTES	88 660 950 €	40 750 704 €	477 447 €	432 238 €	35 141 151 €	19 191 596 €	53 042 352 €	21 126 870 €
TOTAL PASSIF	140 423 824 €	94 272 161 €	2 518 418 €	2 433 255 €	84 863 054 €	70 712 036 €	53 042 352 €	21 126 870 €

⇒ **Capitaux propres net : 2 040 970€**

Fonctionnement :

L'Assemblée générale de juin 2023 a décidé d'affecter le bénéfice 2022 d'un montant de 144 066,56€ de la manière suivante :

- 7 203,33€ en réserve légale, portant son solde à 70 111€,
- 7 203,33€ en réserve statutaire, portant son solde à 67 611€,
- 0€ en dividendes,
- 129 660,56€ en report à nouveau, portant son solde à 1 068 295,56€.

Le résultat 2023 vient consolider les capitaux propres de la société qui sont désormais de 2 040 970€.

⇒ **Emprunts et dettes assimilées : 33 363 117€**

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. En mai 2023, ce financement a fait l'objet d'une prolongation portant son échéance au 31 décembre 2024.

La Ville de Clamart et l'EPT Vallée Sud – Grand Paris se sont portés garants pour ce financement.

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.

Synthèse des garanties :

Prêteur	Emprunts		Garanties		
	Nominal	Fin	Caution		Montant
Crédit agricole	17 500 000	31/12/2024	Ville de Clamart (21%)	EPT VSGP (59%)	14 000 000
Bred	15 000 000	10/01/2026		EPT VSGP (80%)	12 000 000
Totaux	32 500 000				26 000 000



La société avait encaissé des dépôts de garantie pour un montant de 863k€, qu'il conviendra à rembourser lorsque toutes les conditions seront réunies (location commerciale du projet Desprez à Clamart et Césaire à Clamart ; 473k€ dans le cadre de la cession du foncier de la phase 1 du projet de la Gare à Clamart).

⇒ **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 : 6 603 365€**

Fonctionnement : 259 651€

Il s'agit des factures réceptionnées à la fin de l'année 2023 et dont les règlements interviendront à compter de l'exercice 2024.

Le principal fournisseur concerné est le GE VALLEE SUD. Par ailleurs, la société a identifié 32k€ de factures non parvenues.

Aménagement : 924 373€

Il s'agit des factures réceptionnées à la fin de l'année 2023 et dont les règlements interviendront à compter de l'exercice 2024.

A noter que la société a appliqué un montant de retenue de garantie de 61k€ dans le cadre de l'exécution des marchés de travaux.

Mandat : 5 419 340€

Il s'agit des factures réceptionnées à la fin de l'année 2023 et dont les règlements interviendront à compter de l'exercice 2024.

A noter que la société a appliqué un montant de retenue de garantie de 672k€ dans le cadre de l'exécution des marchés de travaux.

⇒ **Autres dettes : 48 694 468€**

Fonctionnement : 217 796€

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 4k€. 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 65k€.

Par ailleurs, la société doit s'acquitter de 150 000 euros de dividendes auprès de ses actionnaires.

Aménagement : 853 660€

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

Mandat : 47 623 012€

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	72 797 833	15 863 117	-	88 660 950
	82%	18%	0%	100%

II.3 - Situation fiscale

L'impôt société dû au titre de l'exercice 2023 s'élève à 13 440€. La société ne dispose d'aucun report déficitaire.

II.4 - Engagement hors bilan

En décembre 2018, l'EPT Vallée Sud – Grand Paris a apporté sa garantie à hauteur de 59% et la Ville de Clamart à hauteur de 21% dans le cadre de la mise en place du financement du centre commercial Desprez à Clamart (prêt de 17,5 millions d'euros).

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.

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 2023 compte tenu du recours au GE VALLEE SUD.

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

La Ville de Clamart a versé 1 502 880 euros le 12 janvier 2024 dans le cadre la convention de financement du projet de la Gare à Clamart.

La Ville de Clamart a versé 392 000 euros le 8 février 2024 dans le cadre de la vente du parking du Panorama.

Le traité de concession d'aménagement du projet du Mail Boucicaut va faire 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	14					187	3					38
Montant total des factures concernées (HT)	184 098€	3 396 433€	636 995€	345 291€	992 192€	5 370 912€	12 246€	477 332€	328 386€	28 414€	420 615€	1 254 747€
% du montant total des achats de l'exercice (HT)	0,54%	9,92%	1,86%	1,01%	2,90%	15,68%						
% du chiffre d'affaires de l'exercice (HT)							0,22%	8,39%	5,77%	0,50%	7,39%	22,06%
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

NATURE DE S INDICATIONS	2019 en €		2020 en €		2021 en €		2022 en €		2023 en €	
	Consolidé	Fonct°	Consolidé	Fonct°	Consolidé	Fonct°	Consolidé	Fonct°	Consolidé	Fonct°
Capital en fin d'exercice										
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										
Opérations et résultats de l'exercice										
Chiffre d'affaires HT	24 309 459	125 151	12 319 322	48 782	71 937 836	384 527	4 350 304	725 678	5 688 841	937 162
Résultat avant impôt participation et dotation aux amortissements et provisions	4 656 095	387 316	-1 143 437	454 975	42 601 724	339 981	5 501 816	224 720	-1 713 723	84 814
Impôt sur les bénéfices	103 744	103 744	121 789	121 789	82 881	82 881	48 158	48 158	13 440	13 440
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	266 402	266 402	312 839	312 839	229 414	229 414	144 066	144 066	39 953	39 953
Résultat distribué	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat par action										
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant amortissements et provisions	5 726	357	-1 591	419	53 483	323	6 860	222	-2 173	90
Résultat après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	335	335	394	394	289	289	181	181	50	50
Dividende attribué à chaque action	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Personnel										
Effectif moyen	10	10	7	7	0	0	0	0	0	0
Montant de la masse salariale de l'exercice	548 545	548 545	285 176	285 176	15 500	15 500	14 900	14 900	14 900	14 900
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice	286 328	286 328	141 932	141 932	6 372	6 372	5 971	5 971	5 975	5 975

Pour mémoire, la société a adhéré au GE VALLEE SUD en février 2020 et tous les salariés y ont été transférés.

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 10 000 €
- Jetons de présence 2 200 €

Aucun dividende n'a été distribué au titre de l'exercice comptable 2022.

Le montant des charges non-déductibles fiscalement s'élève 325€ et a été réintégré dans le bénéfice imposable en application de l'article 39-4 du CGI.



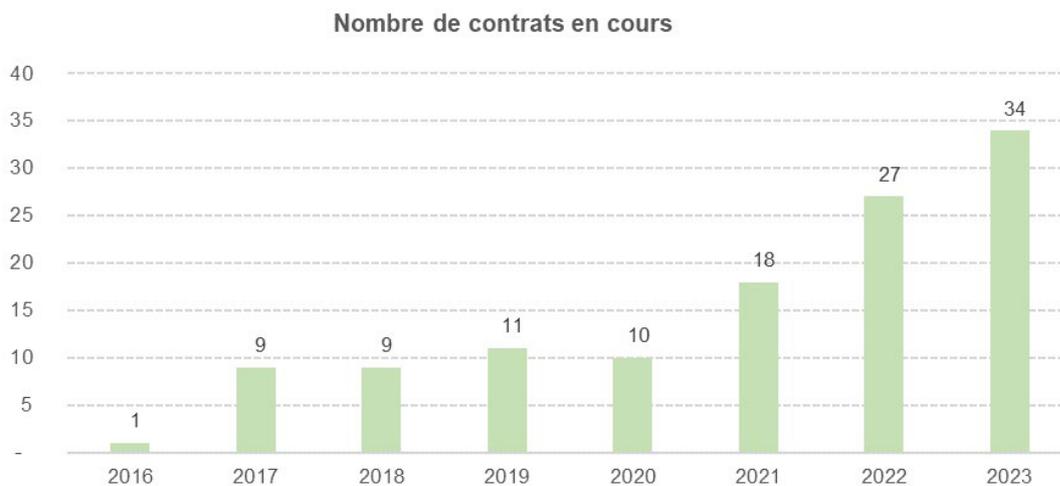
D - ACTIVITE

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

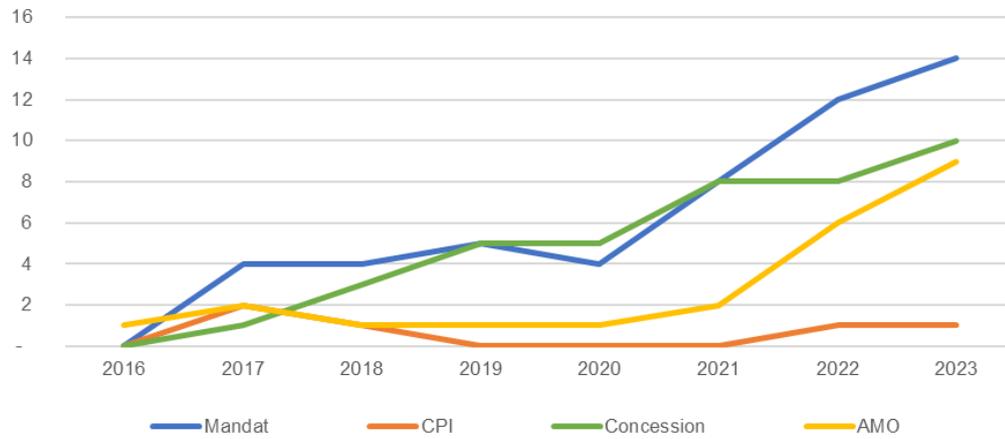


Plusieurs contrats ont été signés en 2023 :

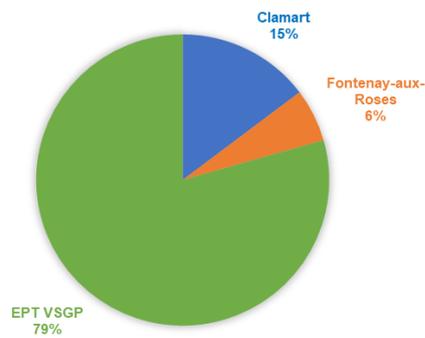
- Traité de concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération de la place du Général de Gaulle à Sceaux,
- Traité de concession d'aménagement du projet d'aménagement des Arues à Châtillon,
- Mandat de maîtrise d'ouvrage pour la construction du gymnase du Panorama à Clamart,
- Mandat d'études de définition du projet urbain opérationnel et des modalités techniques, juridiques et financières pour les secteurs de l'avenue du Général de Gaulle à Clamart,
- Mandat d'études préalables à la définition du projet urbain et d'évaluation des modalités techniques, juridiques et financières du projet du secteur PAJEAUD à Antony et Assistance dans la maîtrise foncière du projet du secteur PAJEAUD à Antony,
- Mandat d'études préalables à la définition du projet urbain et d'évaluation des modalités techniques, juridiques et financières du site ARC EN CIEL à Châtillon,
- Mission de définition d'un montage opérationnel dans le cadre de la redynamisation et requalification de la zone industrielle de Bagneux,
- Mission d'assistance à la définition et à la mise en œuvre d'un projet urbain dans le cadre d'une cession de foncier à Chatenay Malabry.



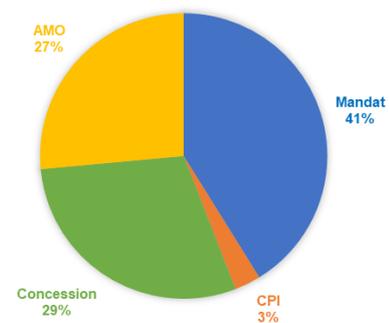
Evolution du nombre de contrats par nature



Contrats signés par actionnaires



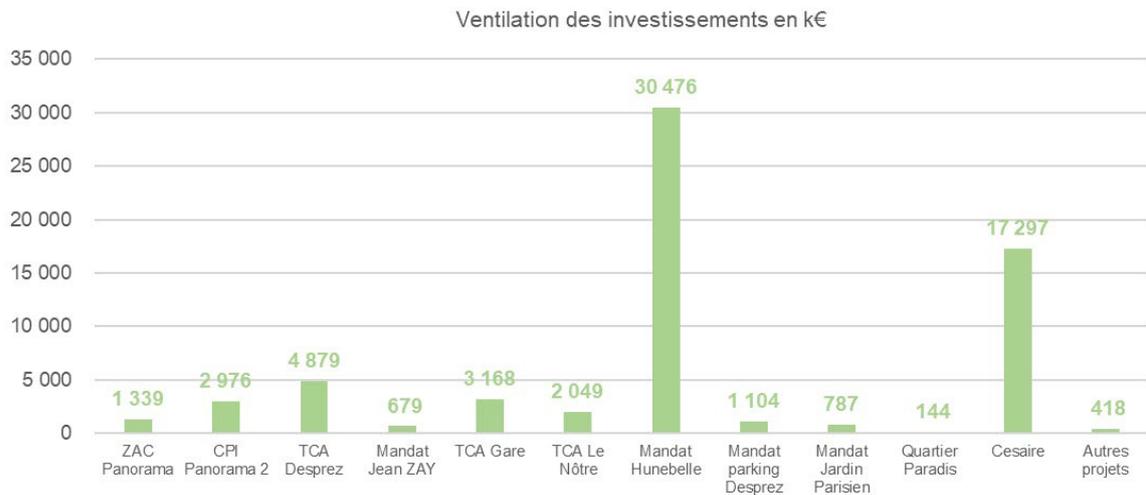
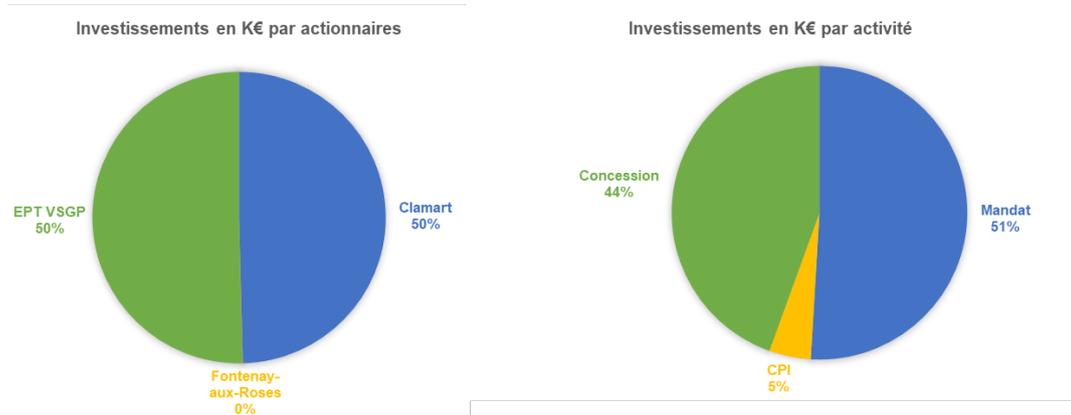
Contrats signés par activité



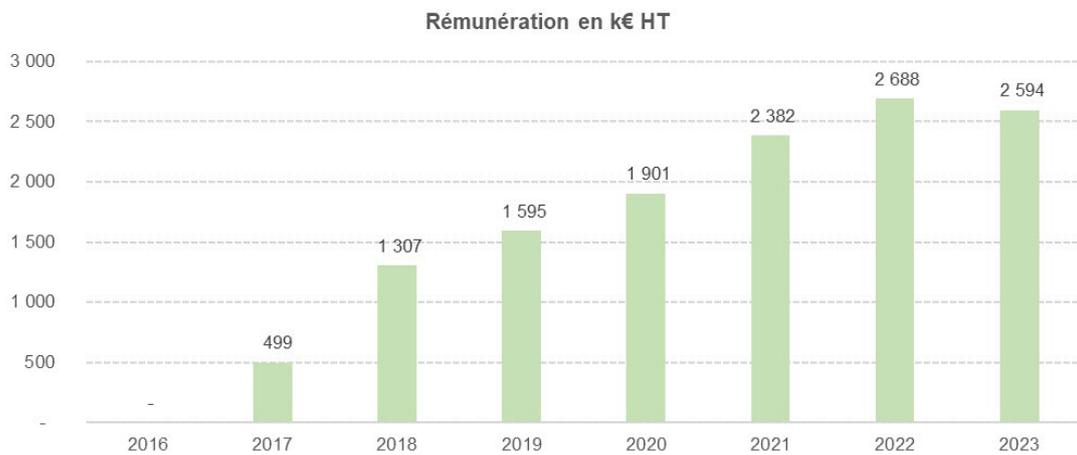
I.2 - Investissements réalisés

Investissement en k€ HT



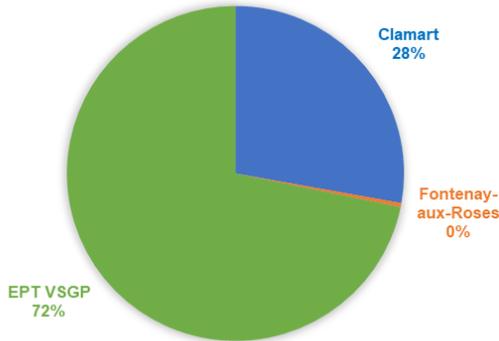


I.3 - Rémunération tirée des projets

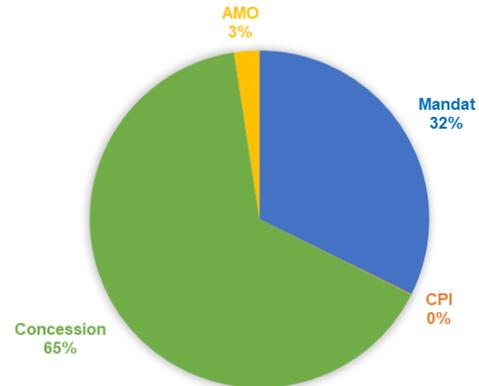




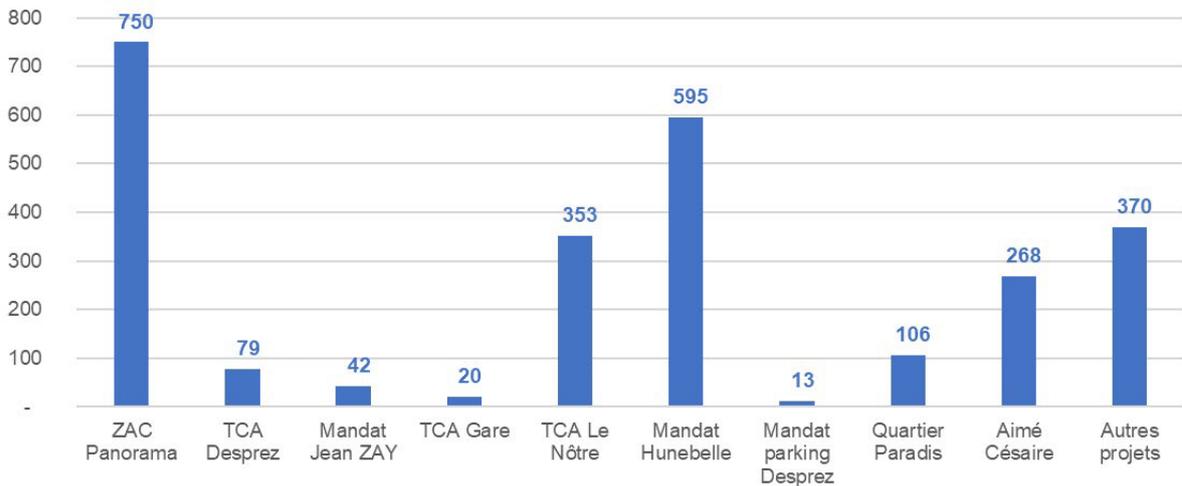
Rémunération en K€ par actionnaires



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 ²
A acheter	214 073
Acheté	149 318
Total foncier	363 391
Taux maîtrise foncière	41%

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

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

Programme	Quantité en m ² sdp				Espaces publics
	Logements	Commerces	Bureaux	Equipement public	
A réaliser	422 442	27 461	13 692	12 096	95 098
Mise en chantier	56 086	3 470	-	-	-
Livraison	86 130	4 829	6 050	6 068	49 400



Commercialisation	Quantité m ² sdp
Charges foncières à céder	313 555
Promesse de vente	-
Charge foncière sous promesse	0%
Acte authentique	155 315
Taux commercialisation	33%

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 ²
A réaliser	24 712
Mise en chantier	19 812
Livraison	-



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

- **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

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

Audience des référés fixée au 01/07/2024.

III.2 - Avancement des contentieux

- **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 emploi de 23 643 € au titre de l'indemnité de emploi
- 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.

État 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 emploi évolue de 23 643€ à 35 062€
- L'indemnité de perte de loyers diminue de 12 886€ à 11 350€.

La SPL est condamnée à verser 3000€ au titre de frais de procédure.

- **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.

III.3 - Contentieux clôturés

- **23/06/2021 – SPL VSA c/ SAS Clamart Victor Hugo et SCI Domar**

Recours en annulation contre le permis de construire dans le cadre de l'opération Centre commercial Desprez.

Le 4 janvier les sociétés SCI DOMAR et SAS CLAMART ont déposé des mémoires en désistement.

Le 11 janvier 2023, le mémoire d'acceptation de désistement a été déposé aux greffes de la cour administrative d'appel de Versailles par la partie adverse.

Le 26 janvier 2023 la Cour administrative d'appel de Versailles a rendu deux ordonnances prenant acte de ces désistements et que celles-ci sont devenues définitives en l'absence de pourvoi dans le délai contentieux.



- **28/10/2021 - SCI 2T&M c/ SPL VSA**

Recours pour Excès de Pouvoir contre le permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale (PC) n° 92023 20 B0050, portant sur la restructuration du centre commercial DESPREZ à Clamart.

Le 18/03/2022, le tribunal administratif de Cergy-Pontoise a rendu une ordonnance renvoyant le contentieux, en raison de son incompétence, à la cour administrative d'appel de Versailles.

Echange de mémoires.

Ordonnance de clôture d'instruction le 24/11/2022.

Le 17/02/2023, la SCI 2TM a été invitée à confirmer expressément le maintien de ses conclusions dans le délai d'un mois. la SCI 2TM n'a pas confirmé le maintien de ses conclusions et est réputée s'être désistée.

Le 26/07/2023, la Cour Administrative d'Appel de Versailles a rendu une ordonnance donnant acte de désistement de la SCI 2TM

Le 06/10/2023 le Conseil d'Etat a produit un certificat de non-pourvoi indiquant qu'aucun pourvoi en cassation n'a été enregistré contre l'ordonnance de la CAA de Versailles du 26 juillet 2023 prenant acte du désistement de la SCI 2T&M.



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^{er} janvier 2018 et avenant signé en 2018 au profit de l'établissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris)

Concession d'aménagement signée le 24/07/2017

Plan masse 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 1^{er} janvier 2018, pour toute opération d'aménagement qui n'a pas été définie d'intérêt métropolitain.

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

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

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

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

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

Le 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 m² 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 m² de commerces et de services de proximité dont une crèche de 60 berceaux,
- environ 6 050 m² de bureaux et résidence hôtelière,
- environ 6 068 m² d'équipements publics : un groupe scolaire de 21 classes, un gymnase, un parking public de 200 places.

Les aménagements d'espaces publics :

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



Le lac de la ZAC du Panorama à l'été 2023



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

En effet, à la suite d'une réflexion plus globale sur l'avenir de l'aménagement du site, il est prévu un aménagement complémentaire au nord de la phase 2.2 et allant jusqu'à l'Avenue du Général de Gaulle.

Afin d'assurer la cohérence de cet aménagement d'ensemble, il est apparu très opportun de réunir ce nouveau site avec le terrain d'assiette de la phase 2.2 de la ZAC du PANORAMA (dont le calendrier d'aménagement est compatible avec ce nouveau projet).

Il a donc été décidé de retirer le terrain d'assiette de la phase 2.2 et de réduire le périmètre de la ZAC DU PANORAMA en conséquence.



Périmètre de la ZAC réduit

La phase 2.2 a été retirée du périmètre de la ZAC DU PANORAMA et sera intégrée dans le futur nouveau projet d'aménagement d'ensemble.

Le périmètre de la ZAC DU PANORAMA a donc été modifié pour tenir compte de cette évolution.

Le périmètre a été réduit de 16 720 m² 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 m² 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 m² de surface de plancher 1 507 m² de SDP de logements en moins par rapport au 135 000 m² 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 m² de surface de plancher d'environ 2450 m² de SDP de bureaux par rapport aux 8 500 m² de SDP, soit une réduction d'environ 34% dans le programme initial ;



- L'augmentation du nombre de m² de surface de plancher d'environ 329 m² 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 m² de surface de plancher d'environ 432 m² 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

S'agissant du gymnase, celui-ci est désormais situé en dehors du nouveau périmètre de la ZAC mais reste dans le programme des équipements publics de la ZAC et sera financé à ce titre.

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 2023

Zoom sur la phase 1

La fin de la période de confortement des plantations de la tranche B est arrivée à son terme fin 2023. Ces espaces verts seront donc remis à la ville de Clamart, destinataire final de ces ouvrages ainsi qu'à l'EPT s'agissant des arbres d'alignement aux abords de la rue Françoise Barré-Sinoussi.

S'agissant des plantations de la tranche C, situées sur les allées piétonnes au sud du quartier, la période de confortement est assurée jusqu'en novembre 2024.



Le transfert des propriétés des espaces publics de la phase 1 (hors ouvrage spécifiques) a eu lieu en décembre 2023 auprès de la ville de Clamart et de l'EPT Vallée Sud – Grand Paris. Le transfert de la contre-allée de l'avenue du Général de Gaulle auprès du Département des Hauts-de-Seine aura lieu au T2 2024.



Espaces verts de la ZAC du Panorama remis en gestion à la ville de Clamart

Réalisation de l'aire de jeux pour les tout-petits :





Les travaux de réalisation de l'aire de jeux des 0-3 ans ont été réalisés au printemps 2023. L'aire de jeux vient compléter les deux dragons à destination des plus grands et rencontre un vif succès.

L'ensemble des espaces publics créés en phase 1 à l'exception des fontaines et plan d'eau ont été remis aux destinataires finaux. Des actes de rétrocession ont été signés avec l'EPT VALLEE SUD GRAND PARIS et la VILLE DE CLAMART. Le plan d'eau, les fontaines et l'éclairage spécifiques sont gérés par Vallée Sud Aménagement jusqu'à la fin de la concession.

Avancement de la phase 2

L'année 2023 a été marquée par la poursuite des constructions de la phase 2 et plus particulièrement par la fin des travaux de gros œuvre des constructions laissant place aux travaux de second œuvre.

La phase 2 de la ZAC du Panorama comprend 574 logements pour des livraisons à partir de l'été 2024.





Les grues ont été démontées dès l'automne 2023.



Des travaux préparatoires des espaces publics de la phase 2 ont été réalisés en 2023 en vue de la livraison des lots de cette phase (raccordement HTA et réseaux concessionnaires).
Tous les postes électriques sont équipés et raccordés.

Le phasage des travaux d'espaces publics a été revu pour s'adapter au planning de livraison des immeubles.

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.

PERSPECTIVE 2024

L'année 2024 va marquer la dernière phase de réalisation des travaux d'aménagement définitifs des espaces publics se raccordant à la première phase de la ZAC déjà livrée. Les travaux des espaces publics vont démarrer début 2024 et s'acheveront en 2025.

En 2024, les travaux de construction des immeubles vont s'achever en prévision de la livraison des lots 11, 12, 17 et 18. Le lot 16 sera toujours en travaux, la livraison étant prévue en 2025.





La fin de la période de confortement des plantations interviendra en novembre 2024. Les espaces verts seront donc remis à la ville de Clamart, destinataire final de ces ouvrages.

Le transfert de propriété de la contre-allée de l'avenue du Général de Gaulle auprès du Département des Hauts-de-Seine aura lieu à l'issue du premier semestre 2024.

Les ouvrages d'infrastructures autres que les espaces verts ainsi que les ouvrages spécifiques seront rétrocédés en 2026.

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

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

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

Mandat signé le 24/11/2017

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



LE CONTRAT

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

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

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



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

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

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

- Créer un vrai cœur de ville avec un socle commercial en rez-de-chaussée, en interaction avec la rue piétonne et la halle de marché du Troisy 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.

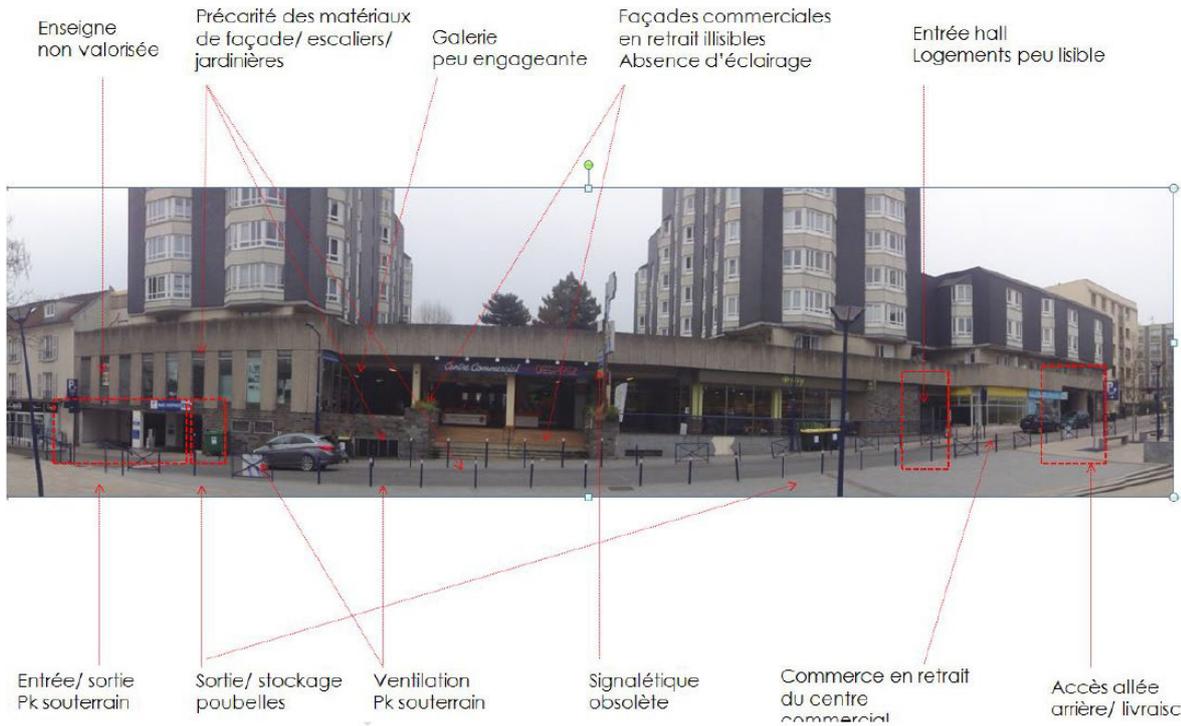
La Ville a donc confié à la société :

- 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





Évolution 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 1er janvier 2018, conformément aux dispositions précitées.

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



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

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

LE PROGRAMME

Surface d'environ 3 000 m² comprenant les commerces, les réserves et la galerie commerciale :



- **Une locomotive commerciale** d'une surface de vente d'environ 1 670 m² et de 670 m² de réserves ; positionnée moyen-haut de gamme cette enseigne proposera de l'alimentation, des produits d'hygiène, de l'épicerie, des vêtements et de la décoration.
- **Un Corner santé - beauté** proposant une pharmacie et un institut de beauté, d'une superficie d'environ 300 m². Ces deux commerces sont préexistants dans le centre commercial, placés actuellement dans des situations peu attractives et en forte demande et capacité de développement.
- **La reconfiguration de la galerie commerciale** en un passage public visant à retisser un line ville-ville entre l'espace public du marché Troisy et la rue piétonne Jean Jaurès d'une superficie d'environ 350 m².

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

ETAT AU 31 DECEMBRE 2023

L'année 2023 a été marquée par l'avancement des travaux de restructuration du centre commercial, par la livraison de la principale coque commerciale, mais également par l'avancement des travaux de restructuration des espaces publics attenants (Place de la source et tronçon de la rue Paul Vaillant Couturier au droit du Centre Commercial).

D'un point de vue contentieux, des désistements dans le cadre des contentieux sur le permis de construire ont été constatés. A la fin de l'année 2023, seuls restent les contentieux en vue de l'annulation de l'arrêté de DUP et cessibilité ainsi que le contentieux en indemnisation d'un des propriétaires.



Travaux en cours de réalisation de la façade du Centre Commercial Desprez depuis la rue Paul Vaillant Couturier



Travaux de réaménagement de la Place de la Source

PERSPECTIVE 2024

L'année 2024 sera marquée par la fin des travaux et la réception à l'issue du premier semestre 2024.

Les commerces devraient être cédés à Vallée Sud Développement au courant de cette année 2024.

Les espaces publics seront remis aux destinataires finaux.

La clôture de l'opération se préparera avec les rétrocessions de l'ensemble des espaces.

Compte tenu de la période de parfait achèvement des travaux, un avenant sera à conclure entre l'établissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris et VALLEE SUD AMENAGEMENT afin de prolonger la durée de la concession d'aménagement au 31 décembre 2025.



III. SECTEUR DE LA GARE A CLAMART

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

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



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^{er} janvier 2018, conformément aux dispositions précitées.

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



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

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

Concession d'aménagement de la 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 m² de commerces ;
- 583 m² d'activités ;
- 376 m² de gare transilien ;
- 100 chambres d'hôtel ;
- 27 berceaux en crèche ;
- 6 classes d'école.





ETAT AU 31 DECEMBRE 2023

Les travaux de la rue de Fleury ont été livrés en décembre 2022. Les travaux de la rue Hébert et de la place de la gare ont été livrés en décembre 2023



Rue de Fleury livrée



Place de la gare livrée



rue Hébert livrée



perspective Avenue Jean Jaurès

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 2023.

L'année 2023 a aussi été marquée par la livraison des constructions de la phase 1 en fin d'année ainsi que de la mise à disposition des coques commerciales.





PERSPECTIVE 2024

Les travaux de l'avenue Jean Jaurès ont démarré en janvier 2024 pour se terminer prévisionnellement en septembre 2024. Ces travaux viendront clôturer la phase 1 de l'opération d'aménagement.



S'agissant de la phase 2, une réflexion sur le projet est en cours.

Parallèlement s'agissant de la préparation de la phase 2, il est prévu la signature d'une promesse synallagmatique de vente concernant l'emprise de la gare transilien actuelle avec la SNCF ainsi que la signature d'un protocole d'accord organisant les modalités d'intervention restant à définir entre la SOCIETE DU GRAND PARIS et VALLEE SUD AMANEGEMENT.



IV. ZAC JEAN ZAY A ANTONY

Etablissement public Territorial Vallée Sud - Grand Paris

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

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



Plan masse

LE CONTRAT

- **Le mandat d'aménagement**

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

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

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

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

En application de l'article L 5219-5 IV du Code général des collectivités territoriales (CGCT), l'établissement public territorial Vallée Sud Grand Paris est compétent de plein droit, à compter du 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^{er} janvier 2018, conformément aux dispositions précitées.

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

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

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

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 arrête le bilan de concertation et approuvait le dossier de création de la ZAC Jean ZAY.

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

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 m² environ et acquisition en VEFA d'une résidence étudiante comprenant 136 logements étudiants.

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

- Lot n°3 : Cession d'un ensemble de terrains constitués des îlots H et I d'une superficie de 9 000 m² 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 4200m² de commerces et services en rez-de-chaussée
- Des espaces publics



ETAT AU 31 DECEMBRE 2023

- **Le mandat d'aménagement**

L'année 2023 a été marquée par la poursuite des travaux de construction des logements, résidences étudiantes, commerces, services, du groupe scolaire et du parking public de la ZAC.

En 2023, les travaux des espaces publics ont également démarré avec en particulier le remblaiement au-dessus du parking public



Photo des travaux de construction : 29 décembre 2023

L'assistance à maîtrise d'ouvrage

L'année 2023 a été marquée par la poursuite des chantiers de construction des deux résidences étudiantes. La société assure une assistance de l'EPT Vallée Sud Grand Paris dans le suivi des acquisitions en l'état futur d'achèvement de cette dernière pour les deux résidences étudiantes en cours de construction.

PERSPECTIVE 2024

- **Le mandat d'aménagement**

L'année 2024 sera marquée par l'achèvement des travaux de construction des logements, résidences étudiantes, commerces, services et espaces publics (hors plantations) ainsi que par la mise en service du groupe scolaire, de la crèche et du parking public.

Les premiers habitants du quartier devraient aménager au deuxième semestre 2024.

L'ensemble des espaces publics sera achevé pour cette date.



Perspective de la Place Jean Zay



Perspective de la Place Jean Zay

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

L'année 2024 sera marquée par la livraison des deux résidences étudiantes aux promoteurs. La société assiste l'EPT Vallée Sud Grand Paris dans la livraison en lien avec le CROUS, futur gestionnaire de ces résidences.



V. LE PROJET LE NOTRE A CLAMART

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



Plan de situation

LE CONTRAT

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

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

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



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

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

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

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

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

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

LE PROGRAMME

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

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





ETAT AU 31 DECEMBRE 2023

Après l'obtention du permis d'aménager en 2021, le dépôt et l'obtention de 12 permis de construire (hors lots VSH 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 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 pouvant démarrer début 2024.

Les travaux de démolition des bâtiments A et D ont donc été réalisés par I3F en 2023. Le relogement du bâtiment C s'est terminé en 2023. Les autres relogements se poursuivent.

Les travaux de construction du lot de VALLEE SUD HABITAT se poursuivent en 2023.



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).

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.

PERSPECTIVE 2024

Les travaux de construction de Vallée Sud Habitat se poursuivront en 2024 pour une livraison prévue au premier semestre 2025.



Photo de l'avancement du lot La Quintinie piloté par Vallée Sud Habitat (23.04.2024).

Dans cet objectif, des travaux de raccordement du lot sont prévus courant 2024.

I3F démolira un troisième bâtiment (bâtiment C).

Les relogements des bâtiments B, E, F et G par I3F se poursuivront. Les travaux de curage du bâtiment B devraient débuter courant de l'année 2024.



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

Concession d'aménagement signée le 23 novembre 2020



Plan du secteur d'étude

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

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

Par avenant en date du 03 mai 2018, un avenant à cette mission avait été conclu entre la ville de Fontenay-aux-Roses, l'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.



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

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

ÉTAT AU 31 DECEMBRE 2023

L'année 2023 a été marquée par la poursuite des acquisitions amiables avec l'acquisition du local commercial (lot 105) dit Grieshaber.

L'année 2023 est également marquée par la décision de mettre fin à la concession d'aménagement. En effet, à l'issue de la concertation et de l'avancée des études techniques, il est décidé de renoncer à la réalisation de l'opération d'aménagement.

PERSPECTIVE 2024

L'année 2024 sera marquée par la résiliation du traité de concession d'aménagement entraînant la clôture des marchés en cours et la vente des locaux commerciaux à Vallée Sud Développement.



VII. SITE DU PANORAMA 2

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.



Périmètre du secteur d'études

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.

ÉTAT AU 31 DECEMBRE 2023

L'année 2023 a été marquée par l'acquisition d'un pavillon sur la parcelle cadastrée AQ 278 (1 648 m²) en date du 13 avril 2023, nécessaire à la réalisation de l'opération.

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

PERSPECTIVE 2024

L'année 2024 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 :

- 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.
- 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.

Des discussions sont avancées avec le SEDIF, propriétaire de la parcelle AQ 234 p de 3 900 m², en vue de son acquisition. L'acquisition de cette parcelle est envisagée en 2024.

Une consultation sera lancée en mars 2024 pour une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre des travaux de démolition de deux bâtiments sur le secteur du Panorama 2. La démolition portera sur les deux parcelles acquises

En parallèle, des études seront menées en 2024 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 CONCERTÉ DU PANORAMA 2 A CLAMART

Convention signée le 8 décembre 2022



Périmètre du secteur d'études

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.

ÉTAT AU 31 DECEMBRE 2023

L'année 2023 a été marquée par la désignation d'un bureau d'études en vue de la réalisation de l'évaluation environnementale.

Cette mission a démarré fin d'année 2023.

PERSPECTIVE 2024

L'année 2024 sera marquée par la réalisation complète de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'élaboration du dossier de création de la ZAC et plus précisément :

- 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 tel que prévu à l'article R 311-2 du Code de l'Urbanisme.

La mission d'établissement de l'évaluation environnementale se poursuit en vue de la rédaction de l'ensemble du dossier de création pour le second trimestre 2024.

La concertation réglementaire préalable à la création de la ZAC sera menée au second trimestre 2024.

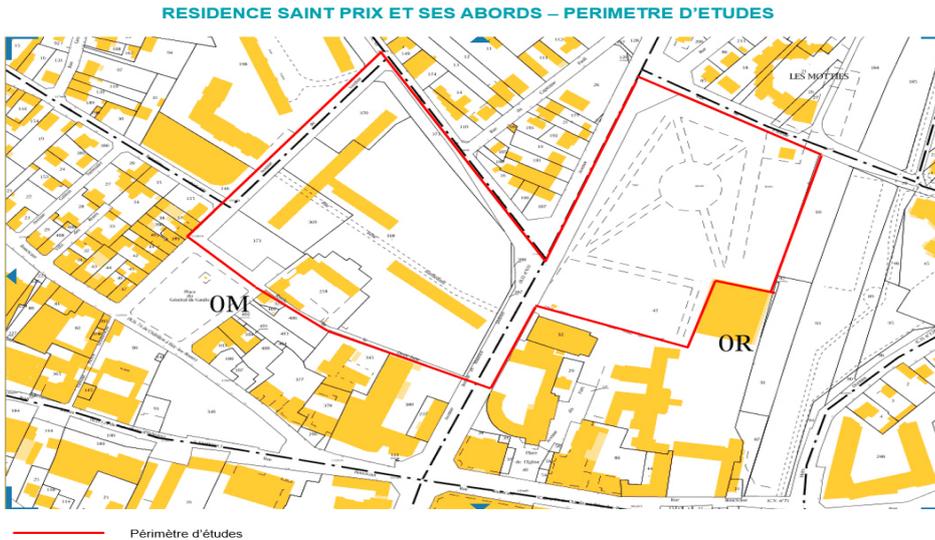
L'objectif visé est une approbation du dossier de création de ZAC d'ici la fin de l'année 2024.



IX. 1001 VIES – RESIDENCE SAINT PRIX ET SES ABORDS A FONTENAY-AUX-ROSES

Mandat d'études préalables à la définition d'un projet urbain et d'évaluation des modalités techniques, juridiques et financières en vue d'une phase opérationnelle du site comprenant les emprises de 1001 vies – résidence Saint Prix et ses abords, à Fontenay-aux-Roses.

Convention de mandat signée le 23 décembre 2020 avec l'EPT Vallée Sud – Grand Paris.



LE CONTRAT

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

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

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

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

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

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

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



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

ETAT AU 31 DECEMBRE 2023

L'année 2023 a été marquée par la clôture du mandat d'études préalables et le rendu des missions de la tranche optionnelle comprenant la réalisation du plan masse et du cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.

Par courrier en date du 4 décembre 2023, VALLEE SUD AMENAGEMENT adressait à l'EPT VSGP la reddition des comptes de l'opération, accompagnée du décompte général des honoraires de la SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT.

PERSPECTIVE 2024

Sans Objet.



X. LE PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DU QUARTIER DES PARADIS A FONTENAY-AUX-ROSES

Concession d'aménagement signée le 13 janvier 2021 et avenant n°1 signé le 8 septembre 2022.



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'ilot 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 m² 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 m² ;
- 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 m².

ETAT AU 31 DECEMBRE 2023

L'année 2023 a été marquée par les travaux de démolition du dernier bâtiment existant situé sur l'emprise de la phase 1 de la ZAC du quartier des Paradis par Hauts-de-Seine Habitat.



Février 2023 : Démolition de la phase 1 par Hauts-de-Seine Habitat

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

À la suite du lancement par Hauts-de-Seine Habitat d'une procédure de conception-réalisation pour le lot social de la phase 2 comprenant la crèche et 88 logements sociaux, le jury concours, qui s'est tenu en novembre 2023, a décidé de retenir le groupement Boyer-architectes - Fabienne Gérin Jean et atelier de Chézy.



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

À la suite de la consultation promoteur lancée fin 2022 par Hauts-de-Seine Habitat pour les lots composés de logements en accession privé de la phase 2, le promoteur a été désigné fin d'année 2023. L'équipe Marignan accompagné de l'agence d'architecte Arcas a été retenue pour mettre en œuvre le projet sur les lots Perrin 2 (48 logements) et Verger 1 (59 logements).



Perspective du lot VERGER 1



Perspective du lot PERRIN 2



Le quartier des Paradis a été lauréat du dispositif « 100 Quartiers innovants et Ecologiques » par la Région Ile-de-France et bénéficie d'une subvention de 2 M€. 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)

PERSPECTIVE 2024

L'année 2024 sera marquée par :

- Le démarrage par le promoteur Les Nouveaux Constructeurs des travaux de construction de la phase 1 en avril 2024,
- 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,

Les premiers travaux d'aménagement devraient être réalisés courant de l'été 2024 avec des opérations de remblaiements.

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



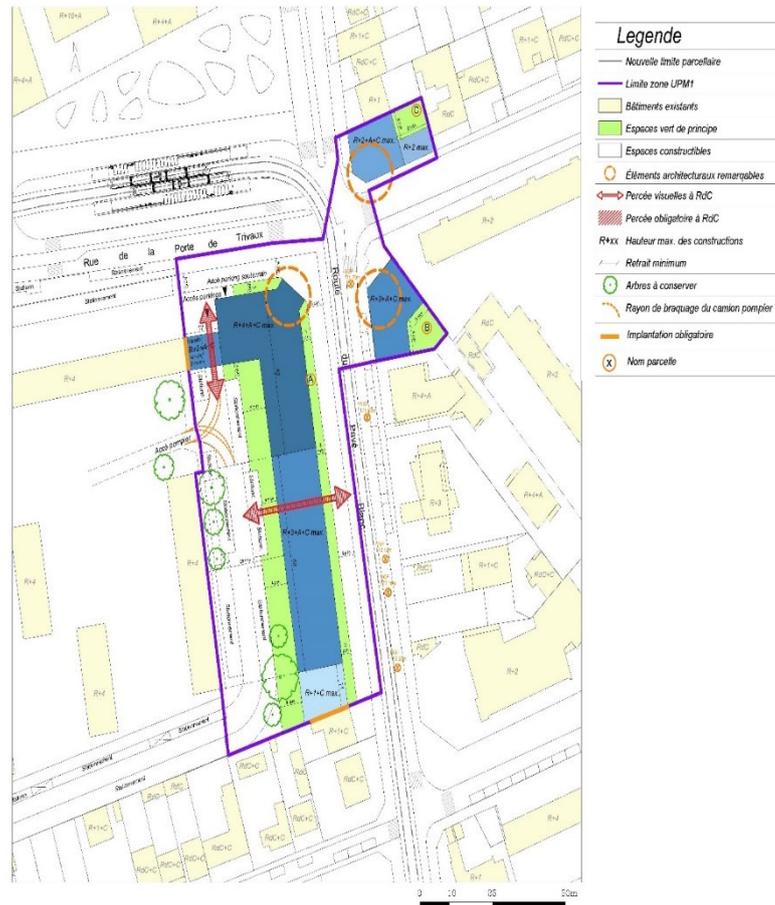
Programme de la phase 1 – Les Nouveaux Constructeurs



XI. LE PROJET D'AMENAGEMENT DU PAVE BLANC A CLAMART

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

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 m² SDP de logements (dont 30% de logements sociaux) et 955 m² 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 m² 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^{er} janvier 2018, pour toute opération d'aménagement qui n'a pas été définie d'intérêt métropolitain. N'ayant pas été déclaré d'intérêt métropolitain, le projet d'aménagement du 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 2023

L'année 2023 a été marquée par la recherche d'un accord amiable avec la copropriété de la Chaumière en vue de la maîtrise foncière du projet.

Les réunions avec le groupe de travail de la copropriété la Chaumière se sont poursuivies toute l'année 2023 en vue de définir les modalités d'un accord amiable et global à présenter à l'assemblée générale de copropriété.

Parallèlement, une offre amiable a été réalisée au propriétaire du lot de copropriété comprenant les commerces.

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.

Une équipe de maîtrise d'œuvre a été désignée en juin 2023 pour préparer les démolition/construction en lieu et place des commerces existants.

Parallèlement, les procédures réglementaires se sont poursuivies dans le cadre de la déclaration d'utilité publique, de l'enquête parcellaire et la de mise en compatibilité du document d'urbanisme pour finaliser le dossier et obtenir un arrêté d'ouverture d'enquête publique conjointe.



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

PERSPECTIVE 2024

L'année 2024 sera marquée par la recherche d'un accord amiable avec la copropriété la Chaumière et en parallèle la poursuite des procédures de déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire.

Les échanges avec la copropriété se poursuivent en vue de soumettre un protocole d'accord à l'assemblée générale des copropriétaires fin 2024.

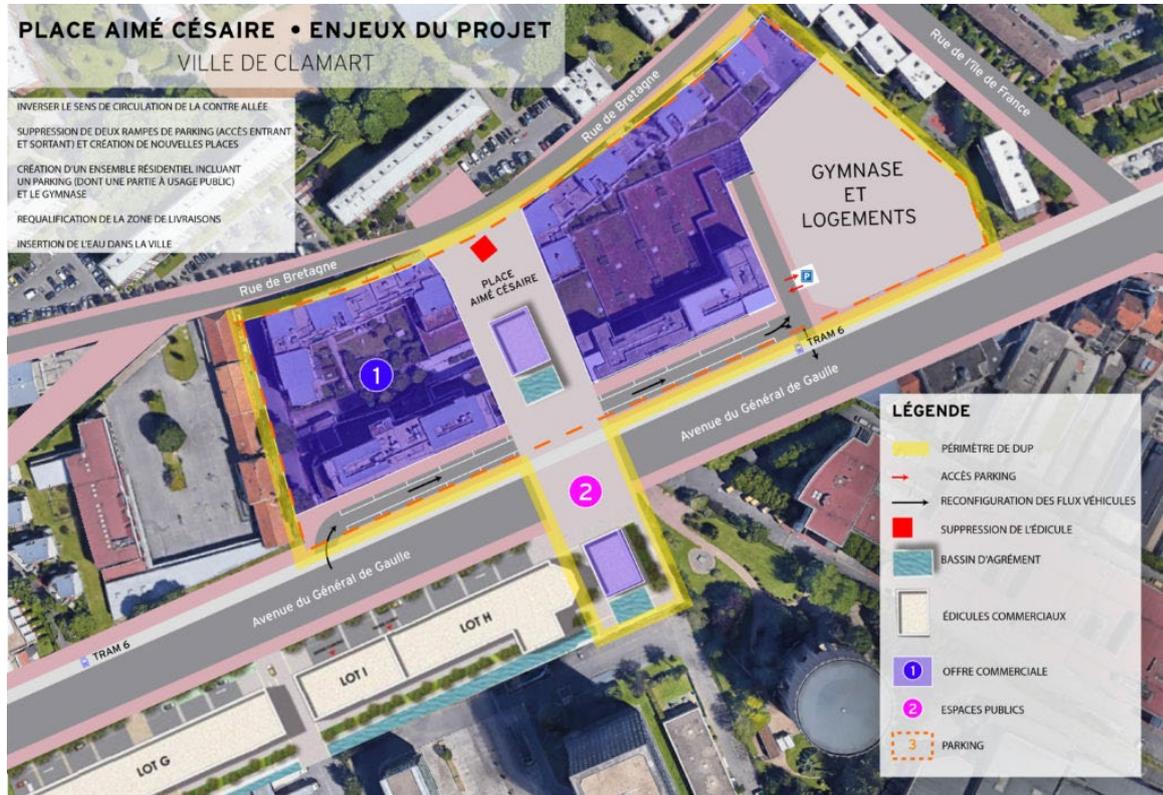
Parallèlement, des offres amiables seront réalisées à l'ensemble des propriétaires du secteur.

Les enquêtes, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, devraient avoir lieu au premier semestre 2024. Un arrêté de DUP et de cessibilité devrait être délivré d'ici la fin de l'année 2024.



XII. LE PROJET D'AMENAGEMENT DE LA PLACE AIME CESAIRE A 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, et 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 la tenue de réunion publique, d'ateliers) afin de déterminer l'offre commerciale 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 d'importants 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.

En application de l'article L 5219-5 IV du Code général des collectivités territoriales (CGCT), l'Etablissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris est compétent de plein droit, à compter du 1^{er} janvier 2018, pour toute opération d'aménagement qui n'a pas été définie d'intérêt métropolitain. N'ayant pas été déclaré d'intérêt métropolitain, le projet d'aménagement 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 2023

Les études de conception des espaces publics se sont poursuivies avec l'équipe de maîtrise d'œuvre. La consultation promoteurs lancée en 2022 est déclarée sans suite compte tenu du contexte économique.

Un arrêté de DUP et de cessibilité a été obtenu en juin 2023. En parallèle, l'ensemble des cellules commerciales et le parking souterrain attenant ont été acquis à l'amiable le 29 juin 2023.

Le second semestre 2023 a été marquée par la prise en gestion des 31 commerces de la Place ainsi que la recherche d'un accord amiable avec l'exploitant du commerce la Mie Dorée ayant vocation à être démolie.

Le permis de construire de la halle de marché a été déposé en novembre 2023 et une consultation pour désigner les entreprises de construction de la halle a été lancée en décembre 2023.



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



PERSPECTIVE 2024

La désignation des entreprises de construction de la halle de marché est prévue début 2024 en vue du démarrage des travaux au premier semestre 2024 sous réserve de la libération du foncier par Eiffage Aménagement et de la rétrocession de ces espaces à Vallée Sud -Grand Paris et la ville de Clamart dans le cadre du permis d'aménager Grand Canal. L'année 2024 sera donc marquée par la réalisation des travaux de construction de la halle. La livraison de la halle de marché est prévue au premier semestre 2025.

Les études de conception des espaces publics se poursuivront avec la finalisation de l'AVP global.

Un congé doit être remis à l'exploitant de la Mie Dorée en vue de son éviction. La recherche d'un accord amiable avec cet exploitant se poursuit.

Par ailleurs, des discussions doivent être engagées avec le locataire occupant le parking en vue de la scission du parking de son bail.

La gestion des commerces se poursuivra toute l'année 2024.

Une consultation pour désigner l'entreprise d'aménagement des abords de la halle de marché sera lancée au second semestre 2024 en vue des travaux à mener pour la livraison de la halle.



XIII. 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 Sébard 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 m²), 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 m² 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 m²).

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, elle 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 châtilonnais 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 châtilonnais 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 m², 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 au rez-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-avant 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 surseoir à 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 [...]* ». Le périmètre cessera de produire ses effets à l'issue d'un délai de 10 ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente délibération ou si la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. Le Conseil du Territoire du 15 octobre dernier a donc institué ledit périmètre.

Au regard de ces intentions et parallèlement à l'établissement d'un périmètre de projet, la Ville de Châtillon 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.

ÉTAT AU 31 DECEMBRE 2023

L'année 2023 a été marquée par l'élaboration du plan masse et du cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.



PLAN MASSE



Groupement AMT - atelier marion talagrand / BERIM

La concertation réglementaire préalable à la création de la ZAC a eu lieu au premier semestre 2023.

Le 6 juillet 2023, une délibération du Conseil de Territoire a approuvé le bilan de concertation préalable au projet de création de la ZAC. Une seconde délibération a approuvé le bilan de concertation préalable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de Châtillon.

Fin 2023, le conseil de Territoire approuvait la signature du traité de concession d'aménagement au bénéfice de Vallée Sud Aménagement qui marque l'entrée dans une phase optionnelle du projet d'aménagement.

PERSPECTIVE 2024

L'année 2024 sera marquée par la poursuite des procédures règlementaires de création de la ZAC et de la mise en compatibilité du PLU.

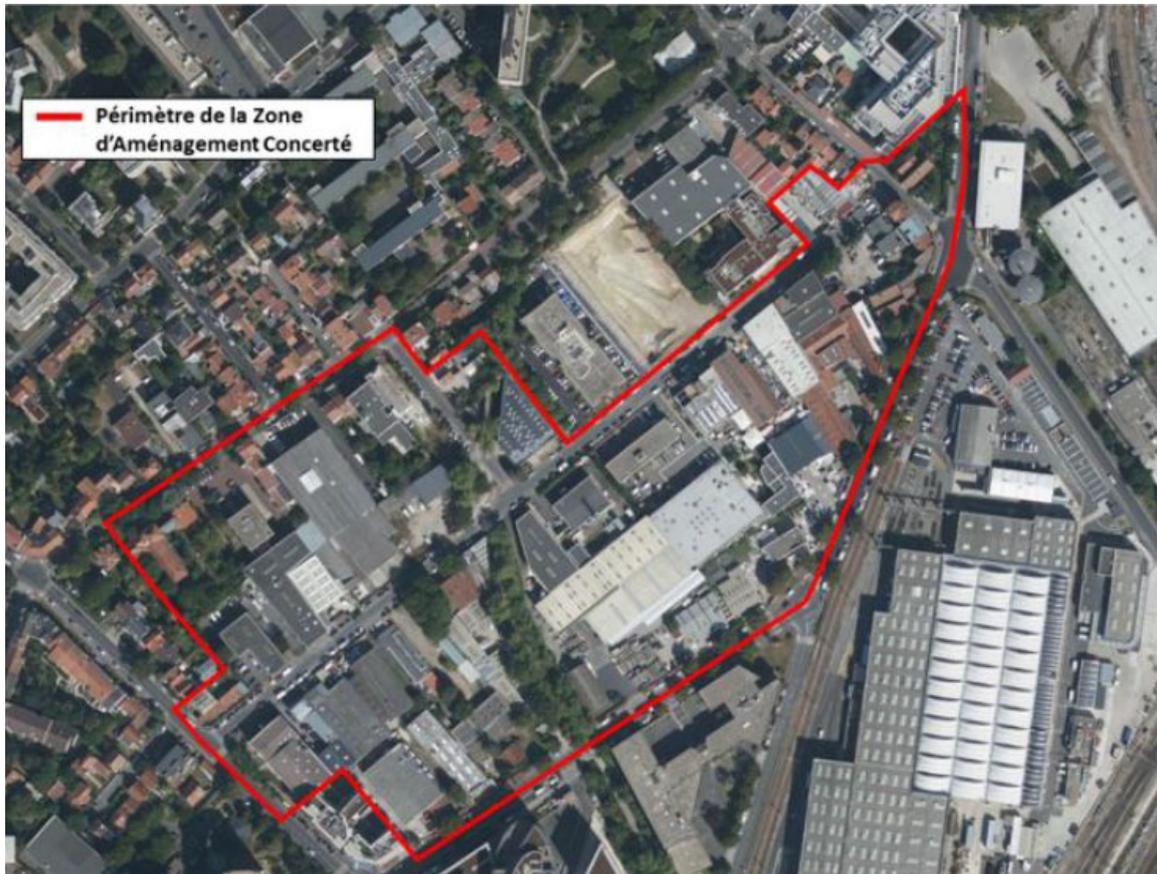
L'année 2024 sera également marquée par l'élaboration des fiches de lots et l'analyse et suivi des premiers dossiers de demande de permis de construire des programmes immobiliers de la phase 1 du projet d'aménagement.

Enfin l'année 2024 sera également marquée par la clôture du mandat d'étude.



XIV. 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,

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 Chatillon et de la création de la ZAC ont été arrêtés par le Conseil Territorial du 6 juillet 2023.

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 m² d'équipements publics ;
- Le réaménagement des espaces publics existants et la création de nouveaux espaces publics ;
- La construction d'environ 105 500 m² surface de plancher de logements dont 25% de logements sociaux ;
- Et environ 8 000 m² d'activité, commerces et services (dont une crèche privée).

ÉTAT AU 31 DECEMBRE 2023

La concession d'aménagement a été signée en fin d'année 2023.



PERSPECTIVE 2024

L'année 2024 sera marquée par la désignation d'une équipe de maîtrise d'œuvre des espaces publics et la réalisation de l'avant-projet projet des espaces publics.

Seront également lancées, toutes les études complémentaires nécessaires à la préparation du dossier de réalisation de la ZAC.



XV. 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'îlot

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.



- Une phase de réalisation du cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales du scénario 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.

ÉTAT AU 31 DECEMBRE 2023

En 2023, la mission de l'équipe projet se poursuit avec la définition de différents scénarii imaginés en fonction du programme et du budget réservé pour ce projet.

PERSPECTIVE 2024

L'année 2024 sera marquée par la concertation, menée par la Ville de Clamart, avec les riverains permettant la sélection d'un scénario aboutissant à sa réalisation.

La mission de Vallée Sud Aménagement s'achèvera en 2024.



XVI. 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^{ème} 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 2023

L'année 2023 a été marquée par la réalisation de la mission comprenant l'élaboration du diagnostic ainsi que la définition de scénarii d'aménagement. La tranche optionnelle a été affirmée par courrier de l'ETP VSGP daté du 6 septembre 2023. Elle comprend la réalisation d'un plan masse et des approches techniques ainsi que la rédaction d'un cahier de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales.

PERSPECTIVE 2024

L'année 2024 sera marquée par le choix et l'approfondissement du plan masse ainsi que 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 poursuivront également dans le courant de l'année 2024.



La mission d'établissement de l'évaluation environnementale se poursuit en vue de la rédaction de l'ensemble du dossier de création pour le second trimestre 2024.

La concertation réglementaire préalable à la création de la ZAC sera menée au second trimestre 2024.

L'objectif visé est une approbation du dossier de création de ZAC d'ici la fin de l'année 2024.



XVII. ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE D'ANTONYPOLÉ A ANTONY

Mission d'assistance a 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 VS GP



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.

ÉTAT AU 31 DECEMBRE 2023

L'année 2023 a été marquée par la mise à jour du plan guide réalisée par l'agence AUC ainsi que par la réalisation du dossier d'évaluation environnementale à la suite de la mise à jour du plan guide du projet.

Cette année 2023 a également été marquée par un travail itératif avec la ville d'Antony en vue de la recherche du meilleur équilibre économique du projet.

PERSPECTIVE 2024

L'année 2024 sera marquée par la mise en œuvre de la procédure de création de ZAC.

La mission d'établissement de l'évaluation environnementale se poursuit en vue de la rédaction de l'ensemble du dossier de création pour le second trimestre 2024.

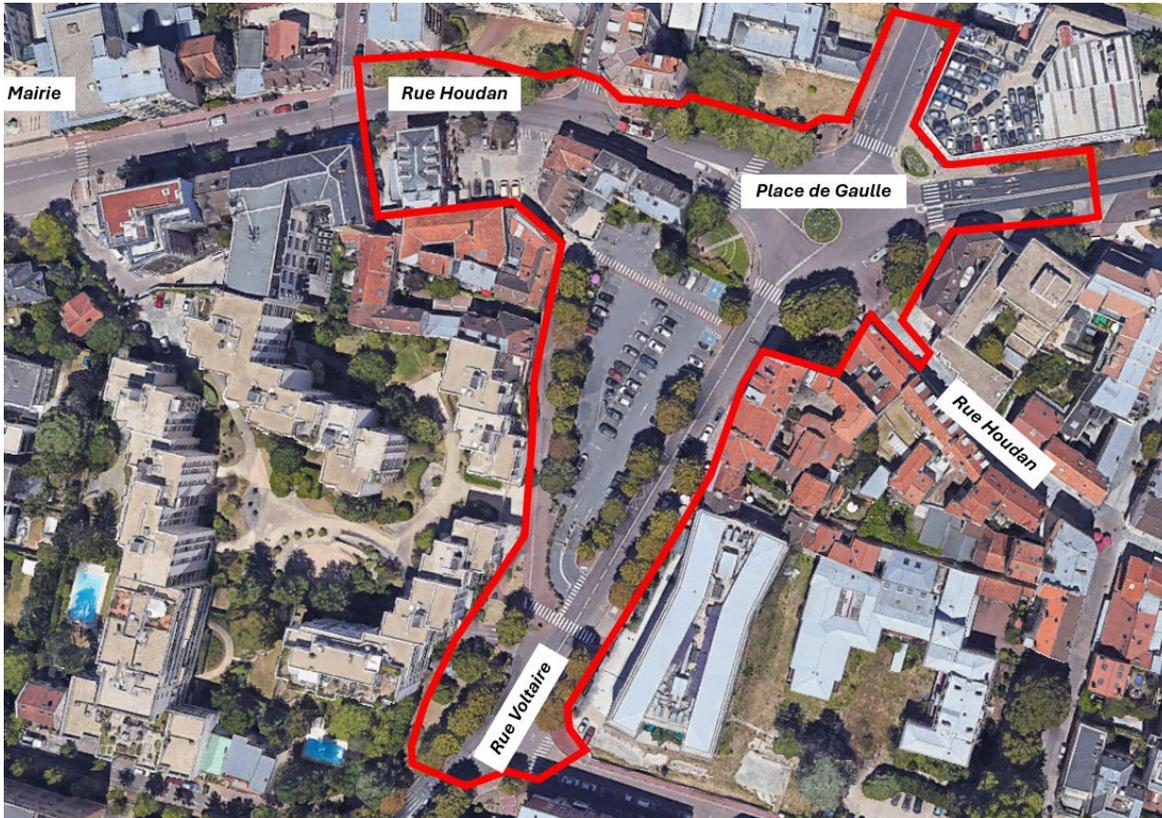
La concertation réglementaire préalable à la création de la ZAC sera menée au second trimestre 2024.

L'objectif visé est une approbation du dossier de création de ZAC d'ici la fin de l'année 2024.



XVIII. LE PROJET DE LA PLACE DU GENERAL DE GAULE 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 scéen, 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 "Ilot 1" et "Ilot 2", à savoir :

- l'Ilot 1 aussi dénommé « l'Ilot Voltaire », constitué de trois immeubles à démolir et d'un parc de stationnement public de surface devant être reconstitué en infrastructure du Projet ;
- l'Ilot 2 aussi dénommé « l'Ilot 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'Ilot 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^{er} janvier 2018, pour toute opération d'aménagement qui n'a pas été définie d'intérêt métropolitain. N'ayant pas été déclaré d'intérêt métropolitain, le projet d'aménagement 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.

ETAT AU 31 DECEMBRE 2023

Sans objet, le traité de concession d'aménagement ayant été notifié à VALLEE SUD AMENAGEMENT le 21 décembre 2023.

PERSPECTIVE 2024

L'année 2024 sera consacrée à la constitution de l'équipe projet et aux premières études de conception du projet.

Au cours du premier semestre 2024, il conviendra donc de désigner l'ensemble de l'équipe projet (maîtrises d'œuvre espaces publics, démolition et construction notamment).

Au second semestre, seront engagées les études d'avant-projet des espaces publics, les esquisses et avant-projet sommaire du projet de construction.

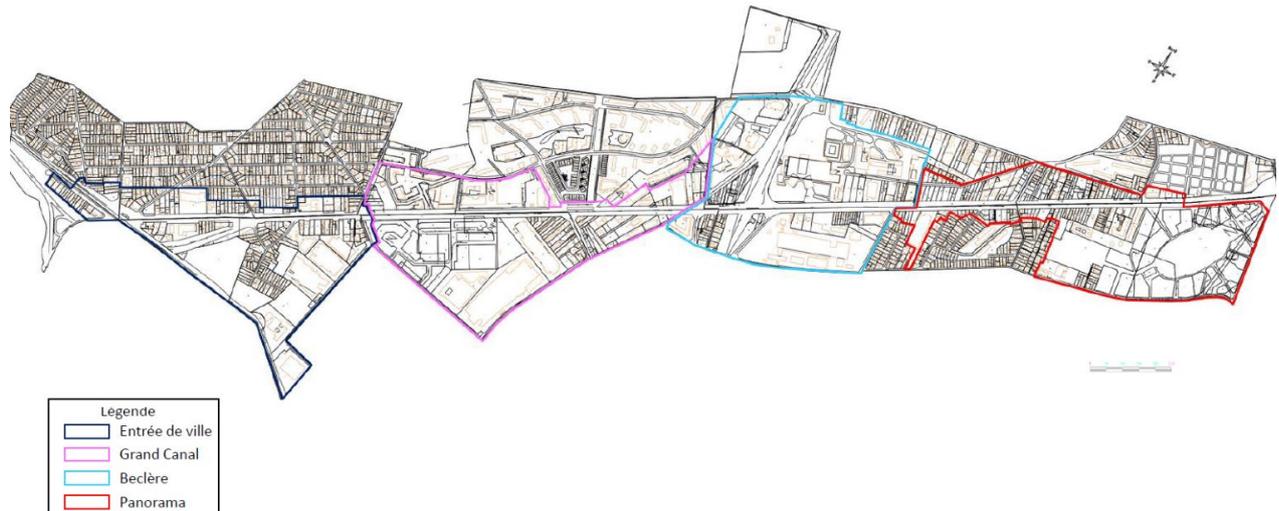
Il s'agira de déposer les premières demandes d'autorisation d'urbanisme, notamment un permis de démolir. Enfin les modalités d'acquisition et de cessions foncières seront définies et mise en œuvre.



XIX. 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 retranscrits 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 2023

L'année 2023 a été marquée par la constitution de l'équipe projet. L'équipe projet est constituée de plusieurs groupements de bureaux d'études pour la réalisation de l'étude urbaine et architecturale, de l'étude foncière et de la mission d'AMO développement durable.

PERSPECTIVE 2024

L'année 2024 sera consacrée à la réalisation des diagnostics urbain, architectural et environnemental.

Il sera remis l'étude foncière sur l'ensemble du périmètre.



XX. 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 VS GP



Plan de situation

LE CONTRAT

La zone industrielle de Bagnex 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 Bagnex 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 tout 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 Bagnex.

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

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 2023

Sans objet, la mission ayant été notifiée à VALLEE SUD AMENAGEMENT le 29 juin 2023.

PERSPECTIVE 2024

L'année 2024 sera consacrée au recueil des données, notamment à la rencontre de l'ensembles des acteurs de la zone ainsi qu'à la définition d'un montage opérationnel.

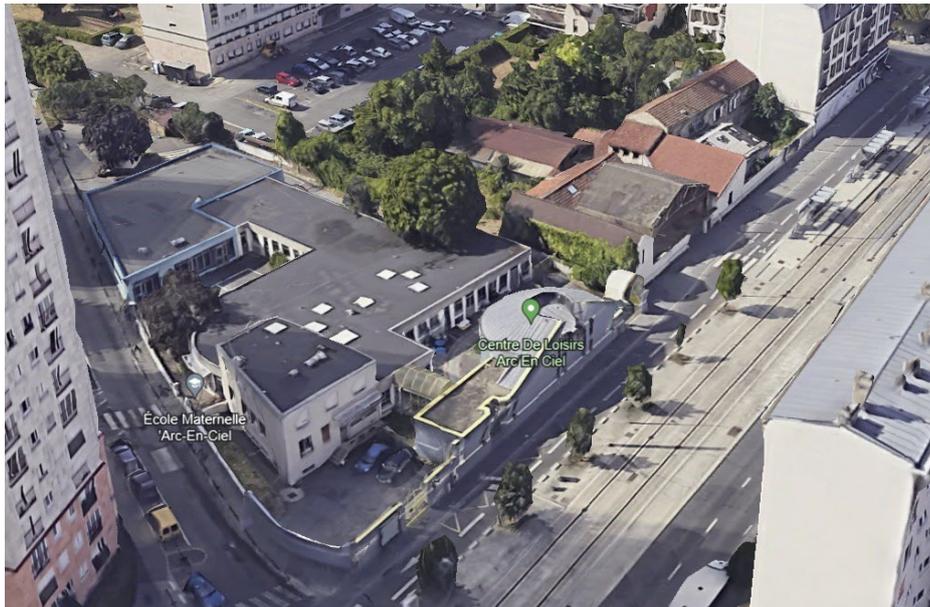
Cette mission devrait s'achever en 2024.



XXI. 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 2023

Sans objet, la mission ayant été notifiée à VALLEE SUD AMENAGEMENT le 21 décembre 2023.

PERSPECTIVE 2024

Le premier semestre 2024 sera marqué par la constitution de l'équipe projet ainsi que le diagnostic et la réalisation de plusieurs ateliers en vue d'établir un pré programme.

Des scénarii d'aménagement suivront en vue du choix d'un scénario à développer.



XXII. 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 Fayot.

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 Fayot 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 Fayot est située à l'extrême sud-est de la ville de Châtenay Malabry. Le site s'étend sur une superficie totale de 36 862 m².

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 2023

L'année 2023 a été marquée par le démarrage de la mission avec l'élaboration d'un diagnostic et d'un planning prévisionnel.

Une consultation a été lancée fin 2023 pour une mission d'AMO/ MOE démolition.



PERSPECTIVE 2024

L'année 2024 sera dédiée à :

- la désignation d'un AMO/ MOE démolition avec le dépôt d'un permis de démolir (8 mois d'instruction) et la réalisation des diagnostics avant démolition.
- La préparation des études de programmation et du cahier des charges promoteurs.

Une consultation promoteur devrait être lancée au second semestre 2024.



XXIII. MANDAT D'ETUDES SECTEUR PAJEAUD A ANTONY

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 DECEMBRE 2023

Le mandat et le contrat d'AMO ont été signés en fin d'année 2023.

PERSPECTIVES 2024

L'année 2024 sera marquée par le montage de l'équipe projet et la réalisation des premières phases de la mission dont en particulier un diagnostic urbain, technique, foncier et environnemental



I – ANNEXE : AVANCEMENT DES PROJETS DE CONSTRUCTION

I. LE PROJET DE CONSTRUCTION DU CENTRE SPORTIF 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 m² 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 complexe 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 conclue 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 complexe sportif Jules Hunebelle sis Place Hunebelle 92140 Clamart.

ETAT AU 31 DECEMBRE 2023

L'année 2023 a été marquée par la fin des travaux de terrassement et de paroi moulée, la pose des 2 grues, les travaux de gros œuvre et la pose de la charpente du gymnase.



Travaux de terrassement – juillet 2023



Démarrage des travaux de gros œuvre



PERSPECTIVE 2024

L'année 2024 sera marquée par la poursuite des travaux : avec la pose de la charpente de la salle d'athlétisme, la fin des travaux de gros œuvre et le démarrage des travaux du second œuvre, le démarrage de la menuiserie extérieures et de la façade la végétalisée.



Travaux de gros œuvre



Travaux de charpente métallique



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 aujourd'hui

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 :

- Parcelle 000 BD 1 : 3 529 m², située avenue Jean Baptiste Clément 92140 CLAMART,
- Parcelle 000 BD 201 : 2 034 m², 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.

ETAT AU 31 DECEMBRE 2023

L'année 2023 a été marquée par le dépôt du permis de construire, ainsi que la poursuite des études de conception.



Perspective du projet depuis le carrefour du 8 mai 1945

Parallèlement, l'entreprise en charge des travaux de démolition a été désignée.

La consultation en vue de désigner les entreprises des travaux de construction a été lancée en fin d'année 2023.

PERSPECTIVE 2024

Les travaux de démolition partielle de l'école ont été réalisés au premier semestre 2024.



Fin des travaux de démolition

Les entreprises de construction ont été désignées au premier trimestre 2024 pour un démarrage des travaux au second trimestre 2024.



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 2023

L'année 2023 a été marquée par l'achèvement de la mission de programmation et par la réalisation de relevés de géomètre.

PERSPECTIVE 2024

La 2024 sera marquée par la clôture de la mission objet du mandat (quitus).



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 m² 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 décidé de prévoir 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.

ÉTAT AU 31 DECEMBRE 2023

L'année 2023 a été marquée par la réalisation de différentes missions : diagnostic, définition de différents scénarii en particulier.

Les études ont été arrêtées fin 2023 dans l'attente d'une prise de décision sur la poursuite de la mission et la finalisation de la programmation.

PERSPECTIVE 2024

L'année 2024 sera marquée par la clôture de la mission (quitus).



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



ETAT AU 31 DECEMBRE 2023

L'année 2023 a été marquée par la désignation des entreprises de travaux ainsi que par le démarrage des travaux au mois de septembre 2023.

PERSPECTIVE 2024

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



Finalisation des travaux



VI. REHABILITATION DU STADE ET DU GYMNASE 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 2023

L'année 2023 a été marquée par :

- La déclaration sans suite de la consultation de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation du stade en phase offre,
- Le lancement d'une consultation de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation du gymnase panorama,
- Le lancement d'une étude de faisabilités concernant la restructuration du stade en envisageant d'ouvrir le programme à d'autres usages

PERSPECTIVE 2024

L'année 2024 sera marquée par :

- La désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre en charge de la conception et réalisation de la réhabilitation du gymnase au second trimestre 2024,
- Le démarrage des études de conception ainsi que le dépôt du dossier de demande de permis de construire pour la fin de l'année 2024.
- La réalisation de l'étude de faisabilité du stade dont les conclusions doivent être validées au cours du second semestre 2024.



VII. CONSTRUCTION DU GYMNASSE 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.

ÉTAT AU 31 DECEMBRE 2023

L'année 2023 a été marquée par la consolidation du programme de l'opération par le Mandant.

PERSPECTIVE 2024

L'année 2024 sera marquée par le lancement d'un concours de maîtrise d'œuvre.



FCN

EXPERTISE
AUDIT
CONSEIL

Envoyé en préfecture le 24/12/2024

Reçu en préfecture le 24/12/2024

Publié le

S²LOW

ID : 092-219200326-20241212-DEL241212_1-DE

SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT

28 Avenue de la Redoute
92260 Fontenay Aux roses

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos au 31 décembre 2023

83-85 boulevard de Charonne - 75011 PARIS - Tél. 01 400 954 54
Fax 01 400 954 56 - E-mail paris@fcn.fr - www.fcn.fr

Société Anonyme au capital de 10 758 176 € - Siège social : 160 Rue Louis Victor de Broglie - 51430 Bezannes • RCS Reims 337 080 089 - APE 6920Z
Société d'Experts-Comptables inscrite au Tableau de l'Ordre de la Région de Champagne - Société de Commissaires aux Comptes, membre de la Compagnie
Régionale de Reims, Membre de la MGI. Association Internationale d'Experts-Comptables - Société référencée au PCAOB



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos au 31 décembre 2023

SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT

28 Avenue de la Redoute
92260 Fontenay Aux roses

A l'assemblée générale de la société SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT,

I. OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

III. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

La note n° 2.2 de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives aux concessions d'aménagement.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans l'annexe des comptes annuels et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

IV. VERIFICATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du code de commerce.

V. RESPONSABILITES DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité. Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Conseil d'administration.

VI. RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

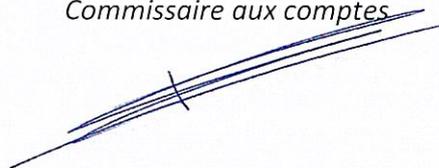
Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Une description plus détaillée de nos responsabilités de commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels figure dans l'annexe du présent rapport et en fait partie intégrante.

Fait à Paris, le 30 mai 2024

FCN

Commissaire aux comptes



Hervoa LE FAOU

Associé

ANNEXE AU RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Description détaillée des responsabilités du commissaire aux comptes

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- ✗ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ✗ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ✗ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- ✗ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la mutuelle à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation.

S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- ✘ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

COMPTES AU 31 DECEMBRE 2023

SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT

28 Avenue de la Redoute
92260 Fontenay Aux roses



BILAN (actif)

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires	27 900	20 254	7 646	11 979
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :	27 900	20 254	7 646	11 979
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	168 225	110 830	57 396	81 406
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	168 225	110 830	57 396	81 406
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	11 956		11 956	11 956
TOTAL immobilisations financières :	11 956		11 956	11 956
ACTIF IMMOBILISÉ	208 082	131 084	76 998	105 341
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens	54 097 997		54 097 997	26 966 525
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :	54 097 997		54 097 997	26 966 525
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes	272 542		272 542	40 808
Créances clients et comptes rattachés	4 790 855		4 790 855	7 643 539
Autres créances	69 893 344		69 893 344	32 208 326
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	74 956 740		74 956 740	39 892 673
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	11 266 985		11 266 985	27 275 140
Charges constatées d'avance	25 105		25 105	32 482
TOTAL disponibilités et divers :	11 292 090		11 292 090	27 307 622
ACTIF CIRCULANT	140 346 827		140 346 827	94 166 820
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	140 554 908	131 084	140 423 824	94 272 161



BILAN (passif)

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé	795 000	795 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	70 111	62 908
Réserves statutaires ou contractuelles	67 611	60 408
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	1 068 295	938 635
Résultat de l'exercice	39 953	144 066
TOTAL situation nette :	2 040 970	2 001 018
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	2 040 970	2 001 018
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	31 243 429	31 120 502
Provisions pour charges	18 478 474	20 399 937
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	49 721 903	51 520 440
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	32 500 000	17 500 000
Emprunts et dettes financières divers	863 117	485 395
TOTAL dettes financières :	33 363 117	17 985 395
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 603 365	4 579 169
Dettes fiscales et sociales	879 426	327 120
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	47 815 042	17 859 020
TOTAL dettes diverses :	55 297 833	22 765 309
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
DETTES	88 660 950	40 750 704
Écarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	140 423 824	94 272 161



COMPTE DE RÉSULTAT

Première partie

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens	4 776 270		4 776 270	3 649 217
Production vendue de services	912 571		912 571	701 087
Chiffres d'affaires nets	5 688 841		5 688 841	4 350 304
Production stockée			27 131 471	12 302 272
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			1 693 175	2 016 907
Autres produits			308	99
PRODUITS D'EXPLOITATION			34 513 795	18 669 581
CHARGES EXTERNES				
Achats de marchandises [et droits de douane]				
Variation de stock de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock [matières premières et approvisionnements]				
Autres achats et charges externes			34 255 483	6 638 366
TOTAL charges externes :			34 255 483	6 638 366
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			39 512	49 785
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements			14 900	14 900
Charges sociales			5 975	5 971
TOTAL charges de personnel :			20 875	20 871
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			31 421	32 495
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges			122 927	11 719 245
TOTAL dotations d'exploitation :			154 348	11 751 741
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			27 989	25 165
CHARGES D'EXPLOITATION			34 498 206	18 485 928
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			15 589	183 653

COMPTE DE RÉSULTAT

Deuxième partie

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	15 589	183 653
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	37 473	8 662
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	<hr/> 37 473	<hr/> 8 662
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées		
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	<hr/>	<hr/>
RÉSULTAT FINANCIER	37 473	8 662
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	53 062	192 315
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	34	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	206	
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	<hr/> 240	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	(91)	91
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	<hr/> (91)	<hr/> 91
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	331	(91)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise Impôts sur les bénéfices	13 440	48 158
TOTAL DES PRODUITS	34 551 508	18 678 243
TOTAL DES CHARGES	34 511 555	18 534 177
BÉNÉFICE OU PERTE	39 953	144 066

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE DU 1^{ER} JANVIER 31 DÉCEMBRE 2023

Les informations qui suivent constituent l'annexe aux comptes annuels avant affectation du résultat pour l'exercice clos du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023, lesquels présentent les principales caractéristiques suivantes :

- Total du bilan	140.423.824,08 €
- Capitaux propres	2.040.970,29 €
- Bénéfice de l'exercice	39.952.73 €

1- Caractéristiques de l'activité et principes comptables

1.1. Caractéristiques de l'activité

Au cours de l'exercice 2023, la SPL a continué à exercer son activité dans le cadre des concessions d'aménagement conclues avec l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand-Paris :

- sur la commune de Fontenay-aux-Roses : aménagement du Mail Boucicaut, et aménagement de la ZAC du quartier des Paradis,
- sur la commune de Clamart : la ZAC du Panorama, le Centre commercial Desprez, le Quartier de la Gare (traité de concession signé en 2019 qui succède à la convention de portage foncier) et depuis 2019 le quartier Le Nôtre, aménagement du secteur Sud de la route du Pavé Blanc, et aménagement de la Place Césaire.

Le périmètre de la Zac du Panorama été réduit de 1,672 ha qui seront intégrés dans la nouvelle ZAC qui doit être créée « la Zac du Panorama 2 ». Dans l'attente de la création de cette nouvelle opération, une mission de portage foncier a été confiée à la SPL par l'EPT Vallée Sud Grand-Paris ; à ce titre une convention de prestations intégrées a été conclue le 8 décembre 2022.

En date du 21 décembre 2023, deux nouvelles opérations ont été actées par la signature d'un traité de concession avec l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand-Paris :

- sur la commune de Chatillon : aménagement de la zone d'activité « Les Arues »,
- sur la commune de Sceaux : aménagement de la Place du Général de Gaulle.

Ces deux nouvelles opérations n'ont pas eu d'incidence financière sur l'exercice 2023.

La SPL a par ailleurs poursuivi son activité liée aux conventions de mandats d'études, d'assistance à maîtrise d'ouvrage, de construction et d'aménagement : de nouvelles conventions ont été signées en 2023.

1.2. Principes comptables

Les conventions 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.



2- Notes sur le bilan

2.1. Immobilisations

Le détail des immobilisations et des amortissements ainsi que de leur évolution sur l'exercice est repris ci-dessous.

POSTES	Début exercice 2023	Acquisitions	Cessions	Fin exercice 2023
Immobilisations incorporelles	27 900			27 900
Immobilisations corporelles	165 849	3 078	701	168 225
Immobilisations financières	11 956			11 956
IMMOBILISATIONS	205 705	3 078	701	208 082
Immobilisations incorporelles	15 921	4 333		20 254
Immobilisations corporelles	84 443	27 088	701	110 830
AMORTISSEMENTS	100 364	31 421	701	131 084
Net	105 341			76 998

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 et 4 ans pour les véhicules.

Les immobilisations financières enregistrent des dépôts de garantie versés.

2.2. Stocks

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 2023, 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 Bouicaut	Quartier Paradis	Pavé Blanc	Place Césaire	Zac Panorama 2	Totaux 2023	
	500	1001	501	502	503	504	505	506	507		
Contrat	EPT Vallée Sud -Grand Paris										
Contractant	concession									CPI	
Contrat	concession									CPI	
Date du contrat	24/07/2017	24/11/2017	25/05/2018	11/06/2019	23/11/2020	13/01/2021	13/01/2021	13/01/2021	08/12/2022		
Fin du contrat	31/12/2026	08/09/2030	31/12/2024	07/07/2027	23/11/2026	12/01/2037	13/01/2026	31/12/2028	31/12/2024		
Budget											
Budget de l'opération	a	168 265 541	31 594 429	21 401 976	86 178 650	6 455 027	35 353 158	17 317 372	49 216 170	55 451 859	471 234 182
Produits	b	199 955 063	31 702 476	21 409 151	86 191 451	6 462 000	35 393 374	17 402 600	49 222 332	55 451 859	503 190 306
Participation du concédant	c	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat hors participation	d	31 689 522	108 047	7 175	12 801	6 973	40 216	85 228	6 162	0	31 956 124
Résultat pour concessionnaire		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 2023	e	98%	35%	4%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	
Charges exposées	f	149 450 190	8 940 909	18 575 478	7 329 320	716 864	1 081 002	475 805	18 207 675	9 877 552	214 654 795
Provision pour charges à venir	n	16 243 746	2 234 728								18 478 474
Produits acquis	g	-196 899 147	-11 213 855	-771 989	-267 372	-7 656	-113 096	0	-1 005 587	0	-210 278 702
Stock brut	h	-31 205 211	-38 219	17 803 489	7 061 948	709 208	967 907	475 805	17 202 088	9 877 552	22 854 568
Participation acquise	i										
Neutralisation résultat acquis	p	31 205 211	38 219	0	0	0	0	0	0	0	31 243 429
Stock net	j	0	0	17 803 489	7 061 948	709 208	967 907	475 805	17 202 088	9 877 552	54 097 997

2.3. Mandats

La trésorerie de la société comprend celle détenue au titre des mandats confiés qui présentent la situation suivante à la clôture de l'exercice.

	Solde	2023 Actif	Passif
Dépenses sous mandats	-50 176 300	50 176 300	
Recettes sous mandats	185 439		185 439
Net sous mandat	-49 990 861		
Remboursements mandants	179 627		179 627
Avances mandants	47 257 947		47 257 947
Créance sur mandants	-293 589	293 589	
Solde sur mandants	-2 846 876		
Fournisseurs	5 160 048		5 160 048
Trésorerie sous mandats	2 313 172	2 313 172	
		52 783 061	52 783 061

2.4. Echéance des créances et des dettes

Créances

ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Créances rattachées à des participations				
Prêts				
Autres immobilisations financières	11 956		11 956	
Fournisseurs	307 601	307 601		
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients	4 790 855	4 790 855		
Créance représentative de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale & organismes sociaux	0			
Etat : impôts sur les bénéfices	34 720	34 720		
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	4 634 738	4 634 738		
Etat : autres impôts et taxes	12 526	12 526		
Etat : divers	0			
Groupe et associés	15 000 000		15 000 000	
Débiteurs divers	50 176 300	50 176 300		
Charges constatées d'avance	25 105	25 105		
TOTAUX	74 993 801	59 981 845	15 011 956	0
Montant des prêts accordés dans l'exercice	-			
Montant des remboursements de l'exercice	-			
Prêts et avances consentis aux associés	15 000 000			

Dettes

ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts & dettes à 2 ans au plus à l'origine	32 500 000	17 500 000	15 000 000	
Emprunts & dettes à plus de 2 ans à l'origine	0			
Emprunts & dettes financières divers	863 117		863 117	
Fournisseurs et comptes rattachés	6 603 365	6 603 365		0
Clients	0			
Personnel et comptes rattachés	500	500		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	2 500	2 500		
Etat : impôts sur les bénéfices	0	0		
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	726 168	726 168		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts et taxes	258	258		
Dettes sur immobilisations & cptes rattachés				
Groupe et associés	150 000	150 000		
Autres dettes	47 815 042	47 815 042		
Dettes représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAUX	88 660 950	72 797 833	15 863 117	0
Emprunts souscrits en cours d'exercice	15 000 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Montant des divers emprunts auprès des associés	-			

2.5. Charges à payer et produits à recevoir

Postes	Actif	Passif	A recevoir	A payer
Autres créances clients	4 790 855		49 167	
Fournisseurs		6 603 365		32 441
Créances et dettes fiscales et sociales	4 681 984	729 426		
<i>Personnel</i>		500		500
<i>Organismes sociaux</i>	0	2 500	0	642
<i>Etat</i>	4 681 984	726 426	5 206	24

3- Notes sur le compte de résultat

3.1. Décomposition des produits

Les produits relatifs au fonctionnement de la société se décomposent, pour l'exercice, de la façon suivante.

Rémunérations sur mandats	838 805
Prestations de service	62 665
Loyers administratifs	24 591
Produits divers	11 101
Chiffre d'affaires	937 162
Rémunération sur concessions	1 693 175
Autres produits	308
Produits financiers	37 473
Produits exceptionnels	240
Transferts de charges d'exploitation	
Total des produits	2 668 358

3.2. Inscription au titre des concessions d'aménagement

Les inscriptions au compte de résultat de l'exercice pour les concessions d'aménagement sont les suivantes

	Exercice 2023		Exercice 2022	
Produits		4 751 678,85	4 207 651,92	3 624 625,83
Achats	31 760 223,64			
Variation des stocks	-27 131 471,43		-12 302 271,51	
Provision	122 926,64	1 921 463,13	5 277 096,20	0,00
Transferts de charges	1 921 463,13			-6 442 149,22
Totaux	6 673 141,98	6 673 141,98	-2 817 523,39	-2 817 523,39

Les opérations globalisées au compte de résultat correspondent aux natures suivantes :

	2023	2022
38100000 Concessions études	158 111,25	277 965,07
38200000 Concessions Acquisitions	19 726 439,09	5 394 004,93
38300000 Concessions travaux	7 488 190,73	294 323,84
38400000 Fonds de concours	1 767 305,64	0,00
38500000 Concession honoraires	823 935,82	1 742 262,40
38610000 Concessions Frais Financiers	1 177 520,11	279 461,71
38620000 Concessions Frais Divers	809 816,79	641 523,99
38630000 Frais bancaires	37 192,67	3 352,20
38660000 Concessions Rémunération SPL	1 693 174,67	2 016 907,00
38800000 Concessions provisions	-1 921 463,13	-6 442 149,22
Total	31 760 223,64	4 207 651,92

4- Autres informations

4.1. Composition du capital social

Catégorie de titres	Valeur nominale	Evolution du nombre de titres dans l'exercice		
		Créés	Remboursés	31/12/2023
Actions	1 000		-	795

4.2. Effectif

A la clôture de l'exercice au 31 décembre 2023, la société n'emploie pas de personnel, non compris son dirigeant mandataire social. Le temps de travail rémunéré au titre de l'exercice équivaut donc à 0 équivalent-temps plein.

4.3. Engagements

4.3.1 Financements et garantie des collectivités

S'agissant des emprunts contractés pour le financement des opérations de la société sous concession d'aménagement :

- à fin 2018 un emprunt a été souscrit pour le Centre Commercial Desprez auprès du Crédit Agricole d'un montant de 17.500.000 €. A fin décembre 2021, un 6^e tirage de 1.680.000 € est venu compléter les 5 premiers tirages d'un montant total de 14.682.000 € ramenant le montant de la dette à rembourser à 16.362.000 €. A fin 2022, le dernier tirage a été constaté et la dette à rembourser s'élève à 17.500.000€. Cet emprunt dont le remboursement in fine a été décalé à

fin 2024 bénéficie de la garantie maintenue par la Ville de Clamart à hauteur de 21% % et par l'EPT Vallée Sud Grand-Paris pour 59%.

- en juin 2023, un emprunt de 15.000.000 € accordé par la Bred a été mobilisé pour le financement de l'acquisition des commerces de l'opération « Aimé Césaire ». Cet emprunt est garanti à hauteur de 80% par l'EPT Vallée Sud Grand-Paris.

Prêteur	Emprunts		Garanties			
	Nominal	Fin		Taux	Montant	
Crédit agricole	17 500 000	31/12/2024	Ville de Clamart (21%)	EPTVSGP (59%)	80%	14 000 000
BRED	15 000 000	10/01/2026		EPTVSGP (80%)	80%	12 000 000
Totaux	32 500 000					26 000 000

4.3.2 Engagements en matière de retraite

La SPL n'a aucun engagement en matière de retraite.

4.4. Acompte versé sur le résultat de la Zac du Panorama

Un acompte de 15.000.000 € sur le résultat de l'opération de la Zac du Panorama a été versé au cours de l'exercice 2021 à l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand-Paris.

4.5. Situation fiscale

L'impôt société dû au titre de l'exercice 2023 s'élève à 13.440 €.

La société ne dispose d'aucun report déficitaire.

Une acquisition foncière a été réalisée en octobre 2017 par acquisition de la totalité des parts d'une SCI, propriétaire de foncier sur la ZAC du Panorama, qui a été dissoute sans liquidation et a transmis l'universalité de son patrimoine à la SPLA PANORAMA, dans le cadre de la concession d'aménagement. Cette opération de dissolution sans liquidation de la SCI a été soumise au régime de faveur des fusions de l'article 210 A du Code Général des impôts. Ce foncier a été revendu durant l'exercice 2018. Le résultat de l'opération revenant au concédant et la TUP étant incluse dans l'opération d'aménagement dans son ensemble, cette transaction n'a pas d'incidence sur l'impôt de la société. Cette position est appuyée par une consultation fiscale.

4.6. Autres informations

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

- Rémunération des mandats sociaux	14.900,00 €
- Honoraires du commissaire aux comptes	10.000,00 €
- Jetons de présence	2.200,00 €

4.7. Evènements post-clôture

Aucun évènement postérieur à la clôture de l'exercice n'est à signaler à la date de la production des comptes annuels de l'exercice 2023.

Envoyé en préfecture le 24/12/2024

Reçu en préfecture le 24/12/2024

Publié le

S²LO

ID : 092-219200326-20241212-DEL241212_1-DE



Société publique Locale
« Vallée Sud Aménagement »
Au capital de 795.000 €uros

28, avenue de la Redoute

92260 Fontenay aux Roses

COMPTES ANNUELS

Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023

BILAN (actif)

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires	27 900	20 254	7 646	11 979
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :	27 900	20 254	7 646	11 979
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	168 225	110 830	57 396	81 406
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	168 225	110 830	57 396	81 406
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	11 956		11 956	11 956
TOTAL immobilisations financières :	11 956		11 956	11 956
ACTIF IMMOBILISÉ	208 082	131 084	76 998	105 341
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens	54 097 997		54 097 997	26 966 525
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :	54 097 997		54 097 997	26 966 525
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes	272 542		272 542	40 808
Créances clients et comptes rattachés	4 790 855		4 790 855	7 643 539
Autres créances	69 893 344		69 893 344	32 208 326
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	74 956 740		74 956 740	39 892 673
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	11 266 985		11 266 985	27 275 140
Charges constatées d'avance	25 105		25 105	32 482
TOTAL disponibilités et divers :	11 292 090		11 292 090	27 307 622
ACTIF CIRCULANT	140 346 827		140 346 827	94 166 820
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	140 554 908	131 084	140 423 824	94 272 161

BILAN (passif)

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé	795 000	795 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	70 111	62 908
Réserves statutaires ou contractuelles	67 611	60 408
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	1 068 295	938 635
Résultat de l'exercice	39 953	144 066
TOTAL situation nette :	2 040 970	2 001 018
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	2 040 970	2 001 018
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	31 243 429	31 120 502
Provisions pour charges	18 478 474	20 399 937
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	49 721 903	51 520 440
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	32 500 000	17 500 000
Emprunts et dettes financières divers	863 117	485 395
TOTAL dettes financières :	33 363 117	17 985 395
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 603 365	4 579 169
Dettes fiscales et sociales	879 426	327 120
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	47 815 042	17 859 020
TOTAL dettes diverses :	55 297 833	22 765 309
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
DETTES	88 660 950	40 750 704
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	140 423 824	94 272 161

COMPTE DE RÉSULTAT

Première partie

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens	4 776 270		4 776 270	3 649 217
Production vendue de services	912 571		912 571	701 087
Chiffres d'affaires nets	5 688 841		5 688 841	4 350 304
Production stockée			27 131 471	12 302 272
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			1 693 175	2 016 907
Autres produits			308	99
PRODUITS D'EXPLOITATION			34 513 795	18 669 581
CHARGES EXTERNES				
Achats de marchandises [et droits de douane]				
Variation de stock de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock [matières premières et approvisionnements]				
Autres achats et charges externes			34 255 483	6 638 366
TOTAL charges externes :			34 255 483	6 638 366
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			39 512	49 785
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements			14 900	14 900
Charges sociales			5 975	5 971
TOTAL charges de personnel :			20 875	20 871
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			31 421	32 495
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges			122 927	11 719 245
TOTAL dotations d'exploitation :			154 348	11 751 741
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			27 989	25 165
CHARGES D'EXPLOITATION			34 498 206	18 485 928
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			15 589	183 653



COMPTE DE RÉSULTAT

Deuxième partie

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	15 589	183 653
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	37 473	8 662
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	37 473	8 662
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées		
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
RÉSULTAT FINANCIER	37 473	8 662
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	53 062	192 315
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	34	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	206	
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	240	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	(91)	91
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	(91)	91
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	331	(91)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	13 440	48 158
TOTAL DES PRODUITS	34 551 508	18 678 243
TOTAL DES CHARGES	34 511 555	18 534 177
BÉNÉFICE OU PERTE	39 953	144 066

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE DU 1^{ER} JANVIER 31 DÉCEMBRE 2023

Les informations qui suivent constituent l'annexe aux comptes annuels avant affectation du résultat pour l'exercice clos du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023, lesquels présentent les principales caractéristiques suivantes :

- Total du bilan	140.423.824,08 €
- Capitaux propres	2.040.970,29 €
- Bénéfice de l'exercice	39.952.73 €

1- Caractéristiques de l'activité et principes comptables

1.1. Caractéristiques de l'activité

Au cours de l'exercice 2023, la SPL a continué à exercer son activité dans le cadre des concessions d'aménagement conclues avec l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand-Paris :

- sur la commune de Fontenay-aux-Roses : aménagement du Mail Boucicaut, et aménagement de la ZAC du quartier des Paradis,
- sur la commune de Clamart : la ZAC du Panorama, le Centre commercial Desprez, le Quartier de la Gare (traité de concession signé en 2019 qui succède à la convention de portage foncier) et depuis 2019 le quartier Le Nôtre, aménagement du secteur Sud de la route du Pavé Blanc, et aménagement de la Place Césaire.

Le périmètre de la Zac du Panorama été réduit de 1,672 ha qui seront intégrés dans la nouvelle ZAC qui doit être créée « la Zac du Panorama 2 ». Dans l'attente de la création de cette nouvelle opération, une mission de portage foncier a été confiée à la SPL par l'EPT Vallée Sud Grand-Paris ; à ce titre une convention de prestations intégrées a été conclue le 8 décembre 2022.

En date du 21 décembre 2023, deux nouvelles opérations ont été actées par la signature d'un traité de concession avec l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand-Paris :

- sur la commune de Chatillon : aménagement de la zone d'activité « Les Arues »,
- sur la commune de Sceaux : aménagement de la Place du Général de Gaulle.

Ces deux nouvelles opérations n'ont pas eu d'incidence financière sur l'exercice 2023.

La SPL a par ailleurs poursuivi son activité liée aux conventions de mandats d'études, d'assistance à maîtrise d'ouvrage, de construction et d'aménagement ; de nouvelles conventions ont été signées en 2023.

1.2. Principes comptables

Les conventions 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.

2- Notes sur le bilan

2.1. Immobilisations

Le détail des immobilisations et des amortissements ainsi que de leur évolution sur l'exercice est repris ci-dessous.

POSTES	Début exercice 2023	Acquisitions	Cessions	Fin exercice 2023
Immobilisations incorporelles	27 900			27 900
Immobilisations corporelles	165 849	3 078	701	168 225
Immobilisations financières	11 956			11 956
IMMOBILISATIONS	205 705	3 078	701	208 082
Immobilisations incorporelles	15 921	4 333		20 254
Immobilisations corporelles	84 443	27 088	701	110 830
AMORTISSEMENTS	100 364	31 421	701	131 084
Net	105 341			76 998

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 et 4 ans pour les véhicules.

Les immobilisations financières enregistrent des dépôts de garantie versés.

2.2. Stocks

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 2023, 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	Totaux 2023	
		500	1001	501	502	503	504	505	506	507		
Contrat	Contractant	EPT Vallée Sud -Grand Paris										
	Contrat	concession	concession	concession	concession	concession	concession	concession	concession	CPI		
	Date du contrat	24/07/2017	24/11/2017	25/05/2018	11/06/2019	23/11/2020	13/01/2021	13/01/2021	13/01/2021	08/12/2022		
	Fin du contrat	31/12/2026	08/09/2030	31/12/2024	07/07/2027	23/11/2026	12/01/2037	13/01/2026	31/12/2028	31/12/2024		
Budget	Budget de l'opération	a	168 265 541	31 594 429	21 401 976	86 178 650	6 455 027	35 353 158	17 317 372	49 216 170	55 451 859	471 234 182
	Produits	b	199 955 063	31 702 476	21 409 151	86 191 451	6 462 000	35 393 374	17 402 600	49 222 332	55 451 859	503 190 306
	Participation du concédant	c	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Résultat hors participation	d	31 689 522	108 047	7 175	12 801	6 973	40 216	85 228	6 162	0	31 956 124
	Résultat pour concessionnaire		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 2023	e	98%	35%	4%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	
	Charges exposées	f	149 450 190	8 940 909	18 575 478	7 329 320	716 864	1 081 002	475 805	18 207 675	9 877 552	214 654 795
	Provision pour charges à venir	n	16 243 746	2 234 728								18 478 474
	Produits acquis		-196 899 147	-11 213 855	-771 989	-267 372	-7 656	-113 096	0	-1 005 587	0	-210 278 702
	Stock brut	h	-31 205 211	-38 219	17 803 489	7 061 948	709 208	967 907	475 805	17 202 088	9 877 552	22 854 568
	Participation acquise	i										
	Neutralisation résultat acquis	p	31 205 211	38 219	0	0	0	0	0	0	0	31 243 429
	Stock net	j	0	0	17 803 489	7 061 948	709 208	967 907	475 805	17 202 088	9 877 552	54 097 997

2.3. Mandats

La trésorerie de la société comprend celle détenue au titre des mandats confiés qui présentent la situation suivante à la clôture de l'exercice.

	Solde	2023	
		Actif	Passif
Dépenses sous mandats	-50 176 300	50 176 300	
Recettes sous mandats	185 439		185 439
Net sous mandat	-49 990 861		
Remboursements mandants	179 627		179 627
Avances mandants	47 257 947		47 257 947
Créance sur mandants	-293 589	293 589	
Solde sur mandants	-2 846 876		
Fournisseurs	5 160 048		5 160 048
Trésorerie sous mandats	2 313 172	2 313 172	
		52 783 061	52 783 061

2.4. Echéance des créances et des dettes

Créances

ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Créances rattachées à des participations				
Prêts				
Autres immobilisations financières	11 956		11 956	
Fournisseurs	307 601	307 601		
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients	4 790 855	4 790 855		
Créance représentative de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale & organismes sociaux	0			
Etat : impôts sur les bénéfices	34 720	34 720		
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	4 634 738	4 634 738		
Etat : autres impôts et taxes	12 526	12 526		
Etat : divers	0			
Groupe et associés	15 000 000		15 000 000	
Débiteurs divers	50 176 300	50 176 300		
Charges constatées d'avance	25 105	25 105		
TOTAUX	74 993 801	59 981 845	15 011 956	0
Montant des prêts accordés dans l'exercice	-			
Montant des remboursements de l'exercice	-			
Prêts et avances consentis aux associés	15 000 000			

Dettes

ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts & dettes à 2 ans au plus à l'origine	32 500 000	17 500 000	15 000 000	
Emprunts & dettes à plus de 2 ans à l'origine	0			
Emprunts & dettes financières divers	863 117		863 117	
Fournisseurs et comptes rattachés	6 603 365	6 603 365		0
Clients	0			
Personnel et comptes rattachés	500	500		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	2 500	2 500		
Etat : impôts sur les bénéfices	0	0		
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	726 168	726 168		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts et taxes	258	258		
Dettes sur immobilisations & cptes rattachés				
Groupe et associés	150 000	150 000		
Autres dettes	47 815 042	47 815 042		
Dettes représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAUX	88 660 950	72 797 833	15 863 117	0
Emprunts souscrits en cours d'exercice	15 000 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Montant des divers emprunts auprès des associés	-			

2.5. Charges à payer et produits à recevoir

Postes	Actif	Passif	A recevoir	A payer
Autres créances clients	4 790 855		49 167	
Fournisseurs		6 603 365		32 441
Créances et dettes fiscales et sociales	4 681 984	729 426		
<i>Personnel</i>		500		500
<i>Organismes sociaux</i>	0	2 500	0	642
<i>Etat</i>	4 681 984	726 426	5 206	24

3- Notes sur le compte de résultat

3.1. Décomposition des produits

Les produits relatifs au fonctionnement de la société se décomposent, pour l'exercice, de la façon suivante.

Rémunérations sur mandats	838 805
Prestations de service	62 665
Loyers administratifs	24 591
Produits divers	11 101
Chiffre d'affaires	937 162
Rémunération sur concessions	1 693 175
Autres produits	308
Produits financiers	37 473
Produits exceptionnels	240
Transferts de charges d'exploitation	
Total des produits	2 668 358

3.2. Inscription au titre des concessions d'aménagement

Les inscriptions au compte de résultat de l'exercice pour les concessions d'aménagement sont les suivantes

	Exercice 2023		Exercice 2022	
Produits		4 751 678,85		3 624 625,83
Achats	31 760 223,64		4 207 651,92	
Variation des stocks	-27 131 471,43		-12 302 271,51	
Provision	122 926,64	1 921 463,13	5 277 096,20	0,00
Transferts de charges	1 921 463,13			-6 442 149,22
Totaux	6 673 141,98	6 673 141,98	-2 817 523,39	-2 817 523,39

Les opérations globalisées au compte de résultat correspondent aux natures suivantes :

	2023	2022
38100000 Concessions études	158 111,25	277 965,07
38200000 Concessions Acquisitions	19 726 439,09	5 394 004,93
38300000 Concessions travaux	7 488 190,73	294 323,84
38400000 Fonds de concours	1 767 305,64	0,00
38500000 Concession honoraires	823 935,82	1 742 262,40
38610000 Concessions Frais Financiers	1 177 520,11	279 461,71
38620000 Concessions Frais Divers	809 816,79	641 523,99
38630000 Frais bancaires	37 192,67	3 352,20
38660000 Concessions Rémunération SPL	1 693 174,67	2 016 907,00
38800000 Concessions provisions	-1 921 463,13	-6 442 149,22
Total	31 760 223,64	4 207 651,92

4- Autres informations

4.1. Composition du capital social

Catégorie de titres	Valeur nominale	Evolution du nombre de titres dans l'exercice		
		Créés	Remboursés	31/12/2023
Actions	1 000		-	795

4.2. Effectif

A la clôture de l'exercice au 31 décembre 2023, la société n'emploie pas de personnel, non compris son dirigeant mandataire social. Le temps de travail rémunéré au titre de l'exercice équivaut donc à 0 équivalent-temps plein.

4.3. Engagements

4.3.1 Financements et garantie des collectivités

S'agissant des emprunts contractés pour le financement des opérations de la société sous concession d'aménagement :

- à fin 2018 un emprunt a été souscrit pour le Centre Commercial Desprez auprès du Crédit Agricole d'un montant de 17.500.000 €. A fin décembre 2021, un 6^e tirage de 1.680.000 € est venu compléter les 5 premiers tirages d'un montant total de 14.682.000 € ramenant le montant de la dette à rembourser à 16.362.000 €. A fin 2022, le dernier tirage a été constaté et la dette à rembourser s'élève à 17.500.000€. Cet emprunt dont le remboursement in fine a été décalé à



fin 2024 bénéficie de la garantie maintenue par la Ville de Clamart à hauteur de 21% % et par l'EPT Vallée Sud Grand-Paris pour 59%.

- en juin 2023, un emprunt de 15.000.000 € accordé par la Bred a été mobilisé pour le financement de l'acquisition des commerces de l'opération « Aimé Césaire ». Cet emprunt est garanti à hauteur de 80% par l'EPT Vallée Sud Grand-Paris.

Prêteur	Emprunts		Garanties			
	Nominal	Fin		Taux	Montant	
Crédit agricole	17 500 000	31/12/2024	Ville de Clamart (21%)	EPTVSGP (59%)	80%	14 000 000
BRED	15 000 000	10/01/2026		EPTVSGP (80%)	80%	12 000 000
Totaux	32 500 000					26 000 000

4.3.2 Engagements en matière de retraite

La SPL n'a aucun engagement en matière de retraite.

4.4. Acompte versé sur le résultat de la Zac du Panorama

Un acompte de 15.000.000 € sur le résultat de l'opération de la Zac du Panorama a été versé au cours de l'exercice 2021 à l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand-Paris.

4.5. Situation fiscale

L'impôt société dû au titre de l'exercice 2023 s'élève à 13.440 €.

La société ne dispose d'aucun report déficitaire.

Une acquisition foncière a été réalisée en octobre 2017 par acquisition de la totalité des parts d'une SCI, propriétaire de foncier sur la ZAC du Panorama, qui a été dissoute sans liquidation et a transmis l'universalité de son patrimoine à la SPLA PANORAMA, dans le cadre de la concession d'aménagement. Cette opération de dissolution sans liquidation de la SCI a été soumise au régime de faveur des fusions de l'article 210 A du Code Général des impôts. Ce foncier a été revendu durant l'exercice 2018. Le résultat de l'opération revenant au concédant et la TUP étant incluse dans l'opération d'aménagement dans son ensemble, cette transaction n'a pas d'incidence sur l'impôt de la société. Cette position est appuyée par une consultation fiscale.

4.6. Autres informations

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

- Rémunération des mandats sociaux 14.900,00 €
- Honoraires du commissaire aux comptes 10.000,00 €
- Jetons de présence 2.200,00 €

4.7. Evènements post-clôture

Aucun évènement postérieur à la clôture de l'exercice n'est à signaler à la date de la production des comptes annuels de l'exercice 2023.