

Le 7/6/2023

SPL SEINE OUEST AMENAGEMENT

Société Anonyme au capital de 225 000 Euros
Siège social 52 Promenade du Verger 92 130 ISSY LES MOULINEAUX
RCS NANTERRE 512 546 128

RAPPORT DE GESTION POUR L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

LE LUNDI 26 JUIN 2023

A 18 HEURES 15

**En l'hôtel de Ville d'Issy-les-Moulineaux
62, rue du Général Leclerc – 92130 ISSY LES MOULINEAUX
Salle Multimédia**

Exercice 2022

Président : Jean Jacques GUILLET

Directeur général : Raymond LOISELEUR

**SEMAPHORES EXPERTISES Expert-Comptable, sis 105 avenue Raymond Poincaré,
75016 Paris**

**Commissaire aux comptes titulaire : MAZARS, sis 61, rue H. Regnault, 92075 La
Défense Cedex,**

**Sa mission s'achèvera à l'issue de l'assemblée qui statuera sur les comptes de
l'exercice 2026.**

LISTE DES ADMINISTRATEURS

- **Représentants de l'EPT du Grand Paris Seine-Ouest au Conseil d'Administration (délibération du Conseil de territoire du 10/07/2020)**

- Jean-Jacques GUILLET, Maire de Chaville

- **Représentants des Communes**

Ville de Boulogne-Billancourt (délibération du Conseil Municipal du 28/05/2020) :

- Pierre-Christophe BAGUET, Maire
- Marie Laure GODIN, Maire-Adjoint (**délibération du Conseil Municipal du 30/09/2021**)

Ville de Chaville (délibération du Conseil Municipal du 10/07/2020) :

- David ERNEST, Maire-Adjoint

Ville d'Issy-les-Moulineaux (délibération du Conseil Municipal du 2/07/2020) :

- André SANTINI, Maire
- Philippe KNUSMANN, Maire-Adjoint
- Edith LETOURNEL, Maire-Adjoint
- David DAOULAS, Maire-Adjoint
- Bernard DE CARRERE, Maire-Adjoint
- Sabine LAKE-LOPEZ, Maire-Adjoint
- Fabienne LIADZE, Maire-Adjoint
- Etienne BERANGER, Maire-Adjoint
- Tiphaine BONNIER, Maire-Adjoint
- Caroline MILLAN, Conseiller délégué

Ville de Meudon (délibération du Conseil Municipal du 25/06/2020) :

- Denis LARGHERO, Maire

Ville de Vanves (délibération du Conseil Municipal du 10/07/2020) :

- Pascal VERTANESSIAN, Maire-Adjoint

Ville de Ville d'Avray (délibération du Conseil Municipal du 3/06/2020) :

- Elisabeth FRANCK DE PREAUMONT, Maire-Adjoint

Ville de Sèvres (délibération du Conseil Municipal du 3/06/2020) :

- Olivier HUBERT, Maire-Adjoint

LISTE DES ACTIONNAIRES DE LA SPL SEINE OUEST AMENAGEMENT

=====

Le capital social de la SPL SEINE OUEST AMENAGEMENT est de 225.000 euros, réparti en 370 actions de 608,11 euros.

ACTIONNAIRES	ADRESSES	NOMBRE D' ACTIONS	% DU CAPITAL
EPT du Grand Paris Seine Ouest	9, route de Vaugirard 92190 MEUDON	43	11,62
Commune de Chaville	Hôtel de Ville – 1456, avenue Roger Salengro – 92370 CHAVILLE	18	4,86
Commune de Boulogne-Billancourt	Hôtel de Ville – 26, avenue André Morizet 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	47	12,70
Commune d'Issy-les-Moulineaux	Hôtel de Ville – 62, rue du Général Leclerc – 92130 ISSY LES MOULINEAUX	189	51,08
Commune de Meudon	Hôtel de Ville – 6, avenue le Corbeiller 92190 MEUDON	43	11,62
Commune de Sèvres	Hôtel de Ville – 54, Grande Rue 92310 SEVRES	6	1,62
Commune de Vanves	Hôtel de Ville - BP 33 – 92172 VANVES CEDEX	18	4,86
Commune de Ville d'Avray	Hôtel de Ville – 13, rue de Saint Cloud 92410 VILLE D'AVRAY	6	1,62
TOTAL		370	100 %

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE (AGO)

- I. Le rapport de gestion, et arrêté des comptes de l'exercice 2022
- II. Informations sur la gouvernance au titre de l'exercice 2022(pas de vote)
- III. Projet de résolutions

I. Le rapport de gestion et arrêté des comptes de l'exercice 2022

I. LE RAPPORT D'ACTIVITES ET DE GESTION

A) LES ACTIVITES D'AMENAGEMENT ET DE REHABILITATION D'EQUIPEMENTS OU DE BATIMENTS : les faits marquants et les bilans financiers.

- A. Chaville :** l'OAP ATRIUM, la rénovation des ascenseurs de l'Atrium,
- B. Boulogne :** réhabilitation ancien collège 147, rue du Vieux Pont de Sèvres, construction du stade Le Gallo, le groupe scolaire Billancourt, restructuration du cimetière Pierre Grenier, rénovation bulles de tennis au TCBB Le Gallo, pose de gradins pour le stade de rugby Le Gallo, l'opération Gallieni-Bellevue, le centre d'hébergement de jeunes basketteurs Pierre Grenier, la crèche Koufra, démolition Eden Café, gymnase Paul Bert, école Ferdinand Buisson, logements rue Lemoine, gymnase Dôme
- C. Issy :** la ZAC Pont d'Issy, étude de définition sur les axes de vie, le prolongement de la ligne 12, la ZAC Cœur de Ville, la ZAC Léon Blum, le gymnase Mimoun, la plateforme hydrogène/logistique, la station hydrogène CTM, le quartier Sainte Lucie
- D. Commune de Meudon :** la crèche Hamelin, l'école des Jardies, l'aménagement de la Pointe de Trivaux, îlot Forest Hill, le pôle intergénérationnel Paul Houette
- E. Commune de Sèvres :** le restaurant du SEL, les écoles Cotton et Gambetta,
- F. Commune de Vanves :** l'opération NIWA et la gestion du parking, la rénovation du groupe scolaire du Parc, les glacières du Parc Pic, le marché alimentaire Fratacci
- G. Commune de Ville d'Avray :** étude sur les projets d'équipements publics et de programmes immobiliers, le gymnase Delagrangé
- H. GPSO :** la salle de danse de l'Atrium à Chaville, requalification des voiries, les ouvrages d'art, le sentier de la Borne Sud, le gymnase Guimier et la toiture du complexe sportif, le gymnase Marcel BEC

B) LES ACTIVITES DE GESTION :

Issy : l'instruction des demandes de subvention de ravalement

Boulogne-Billancourt : la gestion du parc de stationnement Le Gallo

Chaville : gestion du parking Centre-ville qui appartient à la SPL SOA

II. L'ARRETE DES COMPTES DE L'EXERCICE 2022

A) LES ACTIVITES D'AMENAGEMENT : les faits marquants et les bilans financiers.

A. CHAVILLE

I. LA ZAC CENTRE-VILLE DE CHAVILLE : CONSTAT D'ACHEVEMENT OPERE PAR LA VILLE DE CHAVILLE (Conseil municipal du 7 octobre 2019) ET PAR GPSO (Conseil territorial du 19 décembre 2019) ; Bilan de la ZAC bénéficiaire

II. OPERATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DE L'ATRIUM (CHAVILLE)

I. Le projet

A. Par décision du 22 décembre 2015, la Ville a confié à Seine Ouest Aménagement les missions suivantes :

- Effectuer des études de plan masse en lien avec la ville
- Organiser une consultation de promoteurs/architectes en vue de choisir un projet compatible avec les objectifs de l'OAP
- Acquérir la totalité des biens immobiliers de l'îlot
- Reloger ou à assurer les évictions des occupants, et à procéder aux indemnisations nécessaires
- Elaborer un schéma d'aménagement du parvis de l'Atrium et à réaliser les travaux après approbation par la ville et GPSO
- Acquérir les commerces au RDC des immeubles construits par le constructeur en vue de maîtriser la revitalisation commerciale du quartier de l'Atrium
- Etablir un bilan d'aménagement
- S'assurer de la bonne fin de l'opération d'aménagement

B. Le prix de vente des parcelles à la société OGIC est de 7.675.795 € HT, TVA en sus. Il a été établi sur la base d'un programme de :

5.471 m² sdp dont 1.047 m² de logements sociaux et 779 m² de commerces.

La vente a eu lieu le 28/12/2018.

C. La délivrance du permis de construire est datée du 25 mai 2018 pour une surface de **5.471 m²** (73 logements dont 19 à caractère social, 3 maisons et 62 places de stationnement et des commerces).

D. La fin des évictions de l'ensemble des occupants a été constatée le 18 mars 2019.

- E. Les travaux d'aménagement du parvis et de plantation ont été achevés le 20 décembre 2019, à l'exception de la couverture de l'accès au parking et du local de stationnement des vélos. Ces derniers ont été achevés le 30 janvier 2020.

II. La question spécifique des commerces

Comme convenu au titre des objectifs de l'OAP, la SPL SOA a acquis avec notamment les produits de l'opération 5 locaux commerciaux (lots de volume, issus d'un ensemble immobilier de 3 immeubles, dénommé « le CARRE ATRIUM » sis 910, 918, 928, 934, 944 et 958 avenue Roger Salengro à Chaville, le 4 décembre 2020 auprès de la société OGIC (SCI Chaville avenue Roger Salengro).

Ces locaux sont :

Volume 3 : 54,04 m² sdp
Volume 4 : 35.32 m² sdp
Volume 5 : 169 m² sdp
Volume 6 : 180,80 m² sdp
Volume 7 : 321 m² sdp

Total : 760,02 m² sdp, soit 3.289 €/m²

Prix de vente : 2.508.000 € HT, dont 1.053.360 € seront versés à terme, la SPL SOA ayant payé la somme de 1.956.240 € à l'acte, en 2020.

En 2020, la SPL SOA a négocié le bail avec le groupe BERTRAND en vue de l'installation d'une brasserie « AU BUREAU ».

La programmation des commerces en lien avec la ville : implantation d'une brasserie, d'un fromager, d'un Primeur, d'une pharmacie et d'un boulanger.

En 2021 :

Les réserves de la place ont été levées en 2021 et elle a été ouverte au public

En 2022 :

- 1) La livraison de ces locaux a été rendue possible au 2^{ème} trimestre 2022 pour la brasserie ; Pour les autres locaux, des travaux se sont poursuivis, et le retard a été compensé par le versement par OGIC d'une indemnité de 55 583 HT (66 699 TTC).
- 2) A la livraison des commerces, la SPL SOA, ne pouvant détenir en propre des actifs immobiliers étant donné sa nature de SPL, cédera à la SOAD lesdits locaux commerciaux.

III. Rappel du bilan financier

En 2019, le montant des dépenses s'élevait à 6.073.940 € HT, tandis que les produits étaient de **7.910.059 € HT** soit un solde positif de **1.836.118 € HT**.

Des travaux d'aménagement relevant du propriétaire seront financés

IV. LE REAMENAGEMENT DU CLUB HOUSE A CHAVILLE : opération achevée

V. LE CHANGEMENT DES DEUX ASCENSEURS DE L'ATRIUM

I. Eléments de contexte

L'équipement culturel « Atrium » situé 3, parvis Robert Schuman à Chaville, est doté de deux ascenseurs panoramiques hydrauliques, dont la maintenance est devenue difficile et coûteuse.

La Ville de Chaville a confié à la SPL SOA la maîtrise d'ouvrage déléguée des études techniques et des travaux relatifs au remplacement des ascenseurs panoramiques hydrauliques existants de l'Atrium.

Un contrat de MOD a été signé avec la SPL SOA le 26/8/2020 pour un montant de 511 991 € HT honoraires de la SPL SOA inclus (26 691,50 € HT).

Le cabinet SYNTHESE est le maître d'œuvre des travaux de rénovation.

Le marché des travaux de rénovation a ainsi été alloté :

1. lot 01 – structure – pylône + gros œuvre (estimatif maîtrise d'œuvre : 485 000 € HT)
2. lot 02 – ascenseurs (estimatif maîtrise d'œuvre : 193 000 € HT)
3. lot 03 – finitions second œuvre (estimatif maîtrise d'œuvre : 24 000 € HT)
4. lot 04 - électricité (estimatif maîtrise d'œuvre : 15 000 € HT)
5. lot 05 – échafaudage (estimatif maîtrise d'œuvre : 37 000 € HT)

(Total estimatif maîtrise d'œuvre 754 000 € HT)

A. Procédures de désignation des entreprises de travaux

Pour le lot 1, comme l'y autorise les articles L 2125-1 et R. 2162-13 et R. 2162-14 du Code de la commande publique, la SPL a consulté les entreprises titulaires du lot 4 « Travaux de réparation et maintenance, entretien et menus ouvrages en serrurerie » de son accord-cadre « prestations de services et de travaux / 7 lots » -CAO du 03.12.2019 — accords-cadres télétransmis au contrôle de légalité - reçus en préfecture le 18/03/2020).

- Pour le lot 2 la SPL a consulté les entreprises titulaires de l'accord-cadre marchés à bons de commande « ascenseurs » – CAO du 27 mai 2019.

- Pour les lots 3, 4, 5, chacun d'un montant estimé inférieur au seuil MAPA, la SPL a demandé des devis.

On présente ci-dessous les résultats des consultations effectuées par la SPL :

Lot 1 : structure – pylône ascenseurs

Offre retenue ESTRADE / ZILIANI à **329.000 euros HT**.

Lot 2 : ascenseurs

Les sociétés L2V et A2A ont été consultées. A2A n'a pas remis d'offre tandis que L2V a remis une offre pour 147.000 € HT.

Offre retenue L2V pour **147.000 € HT**.

Cette entreprise s'est montrée défaillante ; seule la 1^{ère} phase a été, partiellement, achevée ; son marché a été résilié pour faute.

Lot 3 : finitions second-œuvre

La société ERVI a présenté une offre pour **23.336 € HT** (devis rectifié par SYNTHESE en attente de validation).

Lot 4 :électricité

La société CIEL a remis une offre pour **24.714 € HT**, montant élevé à valider avec la ville de Chaville et EIFFAGE énergies car CIEL a soulevé un problème de transformateur sur TGBT existant.

Lot 5 : échafaudages

LAYHER a présenté un devis pour **25.400 € HT** (Option : filets de sécurité inclus), offre retenue.

B. Les travaux

Les travaux des ascenseurs de l'Atrium de Chaville ont commencé en Aout 2020.

Suite à la défaillance de la société L2V, car la société ne payait plus ses fournisseurs, la SPL SOA lança un nouvel AO, et la société OLEOLIFT fut désignée.

Le chantier a été interrompu jusqu'au 19 avril 2021, les lieux ayant servi à la vaccination COVID.

La reprise des travaux a été ordonnée le 15/12/2021 et la bâche ignifugée a été installée le 10 décembre 2021.

Ascenseur 1

Réalisation Pylône métallique ascenseur 1 : 9 janvier au 14 Février 2022

Réception du pylône de l'ascenseur 1 : 16 février 2022

Livraison cabine et démarrage montage Ascenseur 1 : 18 février 2022

Mise en place des portes palière : du 15 au 24 mars 2022

Essais et mise en exploitation cabine 1 : 25 Mars 2022

Pose faux plafond : du 25 au 28 mars 2022

Pose lustrerie : du 25 au 28 mars 2022

Mise en service ascenseur 1 : 4 Avril 2022

Ascenseur 2

Arrêt et Dépose ascenseur 2 : à partir du 4 avril 2022

Maçonnerie : fermeture de la fosse ascenseur 2 : 11 avril 2022

Réalisation des paliers d'étages : du 11 au 20 avril 2022

Réalisation Pylône métallique ascenseur 2 : du 21 avril au 19 mai 2022

Démontage évacuation échafaudage : 19 au 24 mai 2022

Livraison cabine et montage Ascenseur 2 : du 24 mai au 18 juin 2022

Mise en place des portes palière : du 20 au 35 juin 2022

Essais et mise en exploitation cabine 1 : 25 juin 2022

Pose faux plafond : du 25 au 28 juin 2022

Pose lustrerie : du 25 au 28 juin 2022

Mise en service ascenseur 2 : 5 juillet 2022

Réception générale : 11 juillet 2022

C. Le montant des travaux et le coût global de l'opération

- Total estimé : 754.000 € HT
- Montant final :

Budget de base	Coût des travaux (HT) :	420 000,00 €
	Honoraires techniques (HT) :	55 300,00 €
	Honoraires de la SPL SOA (HT) :	26 691,50 €
	Autres Frais (HT) :	21 800,00 €
	Coût global (HT) :	523 791,50 €
	Coût des travaux (HT) :	166 408,20 €
	Honoraires techniques (HT) :	8 872,47 €
	Honoraires de la SPL SOA (HT) :	5 560,95 €
	Autres Frais (HT) :	28 996,12 €
	Coût global (HT) :	209 837,74 €
Total (base + avenants)	Coût des travaux (HT) :	586 408,20 €
	Honoraires techniques (HT) :	64 172,47 €
	Honoraires de la SPL SOA (HT) :	55 687,62 €
	Autres Frais (HT) :	50 796,12 €
	Coût global (HT) :	733 629,24 €
	Coût global(TTC) :	880 355,09 €

B - BOULOGNE-BILLANCOURT

I. Réhabilitation d'un ancien collège situé 147, rue du Vieux Pont de Sèvres : création de 33 classes : OPERATION ACHEVEE

Le montant de l'opération est de 6 773 000 € HT.

Fin des travaux : fin juillet 2013

II. Le projet de construction du stade Le Gallo, 26, rue de Sèvres : OPERATION ACHEVEE

A. La première phase est achevée : le désamiantage et la démolition de l'usine LMT.

Le coût des travaux de VRD était de **1 680 000 € HT.**

Les travaux de démolition ont été achevés le 19 février 2014 et la réception de la sente provisoire a été prononcée avec l'entreprise le 4 avril 2014.

B. La seconde phase : la restructuration du site existant, en complexe sportif,

La maîtrise d'ouvrage déléguée de la phase 2 confiée à la SPL Seine Ouest Aménagement, par convention en date du 20 décembre 2013.

- Création d'un terrain d'honneur de **football**
- Création d'un anneau d'**athlétisme** (6 couloirs)
- **Tennis** : rénovation lourde des 6 courts existants couvrables/découvrables ; création de 5 courts couverts avec tribunes, et d'un club house,
- Création d'un terrain de **rugby**, en gazon synthétique et éclairé, si possible de dimension 119 x 61m, avec locaux annexes (homologable en catégorie C ou en catégorie D),
- Création d'un **parking souterrain** de 225 places,
- **Voirie et accès** : création d'une liaison douce entre la rue de Sèvres et le Quai Le Gallo, et des accès-pompiers pour la desserte du site et des équipements (**687.767 € HT**).

Au total, 22 200 m² d'espaces sportifs extérieurs seront aménagés ainsi que 7 600 m² d'espaces bâtis.

C. Les travaux de reconstruction du Stade Le Gallo : coût de 26.300.133 € HT, soit 31.560.160 € TTC.

D. Les livraisons et réception

- La réception du terrain de football, avec son club-house, et la piste d'athlétisme a été prononcée le 3 janvier 2017.
La commission de sécurité, réunie le 20 décembre 2016, a donné un avis favorable à l'ouverture des équipements livrés.
- Réception du club house tennis : 31 mars 2017 et avis favorable de la commission de sécurité le 11 avril 2017.

- Réception de la halle tennis : 30 septembre 2017 et avis favorable de la commission de sécurité le 3 octobre 2017.
- Réception du club house rugby, et du terrain de rugby : le 15 octobre 2017 et avis favorable de la commission de sécurité le 3 octobre 2017.

E. Enveloppe financière de l'opération

Par convention en date du 20 décembre 2013, la Ville de Boulogne-Billancourt a confié à la SPL SOA la maîtrise d'ouvrage déléguée des travaux.

Cinq avenants ont été signés et le montant prévisionnel de toute l'opération « LMT/Le Gallo » s'élève à :

Le Gallo 1 : **3 968 866,05 € HT, soit 4 762 639,20 € TTC**
 Le Gallo 2 : **33 991 061,70 € HT, soit 40 789 274,04 € TTC**

TOTAL : 37 959 927,75 € soit 45 551 913,24 € TTC

Le Décompte Général Définitif a été signé le 25 mai 2018 avec l'entreprise CBC (groupe VINCI). Le montant des travaux a été arrêté à la somme de **27 268 926 € HT**.

III. Le groupe scolaire Billancourt : OPERATION ACHEVEE

La ville de Boulogne-Billancourt a confié à la SPL SOA la maîtrise d'ouvrage déléguée des travaux de restructuration du groupe scolaire Billancourt, constitué :

- D'une école élémentaire de 15 classes, sise 178, rue de Billancourt, hébergée dans un bâtiment construit en 1916.
- D'une école maternelle de 9 classes, sise 92-94, rue Gabriel et Charles Voisin, hébergée pour partie dans un bâtiment construit en 1992 et dans des locaux de l'école élémentaire, faute d'espaces suffisants.

La ville souhaitant s'assurer de la faisabilité technique du programme de 24 classes qu'elle a établi pour la restructuration du groupe scolaire Billancourt, cette dernière a confié à la SPL SOA les études.

La convention a été signée le 20 décembre 2013 (1^{ère} phase).

Le montant des travaux a été arrêté à la somme de **7.645.259 € HT** contre la somme de **8.043.000 € HT** autorisée.

IV. La rénovation de quatre écoles à Boulogne-Billancourt : OPERATION ACHEVEE

Par délibération du conseil municipal en date du 28 novembre 2018 et du 21 février 2019, la ville de Boulogne-Billancourt a confié à la SPL Seine Ouest Aménagement la Maîtrise d'Ouvrage Déléguée pour les travaux de transformation et mise aux normes des écoles suivantes :

1. Le groupe scolaire Fessart / Escudier
2. Le groupe scolaire Lazare-Hoche / Denfert-Rochereau
3. L'école Castéja
4. La fusion des maternelles Sèvres et Gallieni

A. Le Groupe scolaire FESSART/ESCUDIER

L'enveloppe financière du projet (ETDC), validée par le conseil municipal du 28 novembre 2018, s'élève à **3 607 340,00 € HT, soit 4 328 808,00 € TTC.**

B. Le Groupe scolaire LAZARE-HOCHE/DENFERT-ROCHEREAU

L'enveloppe financière du projet (ETDC), validée par le conseil municipal du 28 novembre 2018, s'élève à **2 293 775,00 € HT, soit 2 752 530,00 € TTC.**

C. L'école CASTEJA

L'enveloppe financière ETDC adoptée par délibération du Conseil Municipal du 21 février 2019 s'élève à **1 903 262,50 € HT, soit 2 270 165 € TTC**

D. La fusion des maternelles Sèvres et Gallieni

L'enveloppe financière ETDC adoptée par délibération du Conseil Municipal du 21 février 2019 s'élève à **1 273 353 € HT.**

Le montant total des MOD s'élève à **9 424 880,50 € HT.**

II. Les travaux et le décompte général définitif (DGD)

A. La réception a été prononcée les 26 et 27 août 2019.

B. Les DGD au 31/12/2019 :

- Groupe scolaire Castéja / Forum : 2.440.296 € (budget de 2.278.469 € HT) ; Solde - 161.826 €
- Groupe scolaire Lazare Hoche / Denfert Rochereau : 2.570.637 € HT (budget de 3.171.575 € HT) : Solde : 600.937 €
- Groupe scolaire Fessart / Escudier : 3.531.336 € HT (budget de 3.800.132 € HT) ; Solde 268.796 € HT
- Groupe scolaire Sèvres Galliéni : 939.944 € HT ; (budget de 1.273.353 € HT) ; Solde : 333.408 € HT

TOTAL HT des dépenses engagées : **9.482.215 € HT**

V. La restructuration des logements de service : OPERATION ACHEVEE

La SPL a rénové les 6 logements de service situés dans les écoles par contrat de MOD signé le 17 mars 2020, avec les marchés de travaux issus des accords-cadres.

Le montant total de l'opération s'est élevé à 908 858 € HT.

VI. La rénovation du cimetière Pierre GRENIER à Boulogne-Billancourt : OPERATION ACHEVEE

La Ville a conclu avec la SPL SOA une convention MOD pour le réaménagement paysager du cimetière Pierre Grenier le 5 mars 2019 pour un coût prévisionnel de 5 054 874 € HT et 6 065 848,80 € TTC.

1. La Ville rappelle les actions prioritaires sur les 10 divisions :

1. Le changement du mobilier (bancs, poubelles et fontaines).
2. La multiplication du nombre des points d'eau actuellement trop éloignés et espacés qui nécessitent souvent de parcourir plus de 500 m à pied avec un arrosoir.
3. Le nivellement et le revêtement des allées qui bordent les tombes et s'affaissent à plusieurs endroits.
4. Le nettoyage et la propreté des tombes souillées par les fientes de pigeon.
5. La mise en place d'un dispositif permettant de faciliter le dépôt de gerbes lors des cérémonies mémorielles.
6. Changer la borne informative du cimetière d'utilisation peu pratique.

2. Planning

PHASE 1 : Achevée

- Réfection des espaces de circulation dans les divisions 3 et 5, - Installation de nouveaux bancs,
- Amélioration de la signalétique.
- Réfection des espaces de circulation de la division 8, - Réhabilitation du réseau d'eau potable,
- Remplacement et ajout de bornes fontaines et d'arrosage, - Pose de fourreaux pour l'éclairage public.

PHASE 2 : 2021 a donné lieu à la désignation de deux entreprises que sont les sociétés SNTTP (VRD) et VALLOIS pour les espaces verts, en vue de la poursuite de la totalité du programme.

3. Financement

- Ville : 5 054 874 € HT (dont 1 158 712,83 € HT pour phases 1 et 2) - Département des Hauts-de-Seine : 2 550 000 € HT

4. Les travaux

- 1) La première phase de travaux a été réceptionnée le 3 juin 2020.
- 2) La seconde a été réceptionnée le 5 août 2022 :
 - La réfection des allées inter-tombes dans 3 des 10 sections du cimetière ;
 - La rénovation d'une première partie des réseaux enterrés (eau potable et assainissement) ; la mise en accessibilité des bornes fontaines ;
 - Le remplacement des bancs.
 - La rénovation des allées inter-tombes des divisions 6, 7, 10 et 9 (soit près de 3 km et 23 000 m²)

- La rénovation de 50 % des allées (pose de 1 925 ml de caniveau et 2 850 m² de grave bitume)
- La rénovation de l'assainissement (406 ml de canalisation en tranchée et 300 ml en chemisage)
- Le remplacement de 15 arbres d'alignement
- L'installation de 300 columbariums
- Les pavages qualitatifs (pose de 1 900 m² de pavé)
- Le réaménagement de jardin de méditation
- La rénovation de l'allée centrale y compris le rond-point
- La mise en place de la signalétique et du mobilier urbain
- La réalisation des zones de repos

3) Levée des réserves et signature du PV le 27/2/2023 par la SNTP

5. Les réflexions sur le patrimoine arboré

Le cimetière compte actuellement 448 arbres.

Plusieurs études ont été menées par l'Agence de l'Arbre, à la demande de GPSO et de la SPL SOA au titre de son mandat, afin de déterminer leur état phytosanitaire :

- En 2012 : diagnostic complet de tous les arbres du cimetière ;
- En 2017 et 2019 : diagnostic ciblé sur les sujets présentant des lésions graves, irréversibles, ou fortement dégradés ; ainsi qu'un contrôle visuel des sujets en bonne santé ;
- En 2020 : diagnostic complet et actualisé pour le réaménagement du cimetière par la SPL SOA.

Après analyse de ces diagnostics, il est prévu, d'abattre 115 arbres, d'en tailler 333, et d'en planter 233 (+ 118 arbres).

a. Remplacement des arbres/ Taille :

Le projet prévoit donc le remplacement de 115 arbres et la taille de 333 arbres, le tout sur 5 ans.

- La première année : 15 arbres seront remplacés et 141 seront taillés
- Pour chacune des 4 années restantes, le nombre exact d'arbres à remplacer et à tailler sera déterminé sur la base d'un diagnostic sanitaire à renouveler chaque année. Rien n'est systématique.

Sur le plan opérationnel, il ne sera pas remplacé plus de 4 arbres à la fois. Les arbres seront remplacés dans un délai maxi de 72 heures. Les souches d'arbres seront enlevées dans les 48 heures et le trou par le dessouchage est comblé immédiatement.

Chaque série de remplacement fera l'objet, au préalable, d'un panneau de communication ainsi que d'un constat d'huissier (les riverains peuvent ne pas croire que les arbres étaient malades).

La campagne de remplacement des arbres est prévue entre octobre et mars.

b. Plantation :

Le projet de requalification du cimetière prévoit la plantation de 233 nouveaux arbres.

Ces 233 sujets seront plantés sur une période de 5 ans.

Les nouveaux sujets proviendront d'essences variées, de manière à éviter une contamination générale du patrimoine arboré si une nouvelle maladie venait à se propager.

c. Entretien / Garantie de reprise :

L'entreprise retenue pour réaliser la plantation des arbres s'engagera à les entretenir pour une durée de 3 ans (1 an habituellement).

6. Aspects financiers

Les montants estimatifs du maître d'œuvre étaient les suivants :

- Lot n° 1 VRD : 3 485 025,60 € HT
- Lot n° 2 Espaces verts : 2 010 261,69 € HT

Soit un montant estimatif total de **5 495 287,29 € HT**.

Le montant des offres :

- Lot VRD : Entreprise SNTTP
Montant de l'offre : 2 386 682,21 € HT
- Lot Espaces verts : Entreprise VALLOIS
Montant de l'offre : 1 190 529,92 € HT

Le cumul des 2 offres s'élève à **3 577 212,10 € HT**, soit une économie de -35 %.

Toutes phases confondues, les travaux s'élèvent à 4 735 924,16 € HT (A).

Afin d'avoir le coût global de l'opération, il convient d'ajouter celui des honoraires techniques et des frais divers, qui s'élève à **1 014 874 € HT (B)**.

Le coût global de l'opération s'élève ainsi à **5 750 795,13 € HT soit 6 900 954,16 € TTC (A+B), au lieu de 6 510 161 € HT.**

VII. La rénovation des bulles de tennis au TCBB LE GALLO : OPERATION ACHEVEE

- 1) Par convention en date du 5 mars 2019, la Ville de Boulogne-Billancourt a confié à la SPL Seine Ouest Aménagement la Maitrise d'Ouvrage Déléguée des travaux de rénovation des 6 courts de tennis extérieurs du stade Le Gallo à Boulogne-Billancourt.

Le projet prévoit la dépose des bulles actuelles et la pose de nouvelles bulles « double peau », plus performantes thermiquement et acoustiquement.

- 2) Le chantier a été réceptionné le 2 novembre 2020.

La réception des clôtures a eu lieu le 23 août 2021 comme convenu contractuellement.

- 3) Le coût total est de 1 041 978, 92 € HT, dont 866 502 € HT de travaux.

Le contrat de MOD global est de 1 083 665 € HT.

VIII. La pose de gradins supplémentaires : OPERATION ACHEVEE

- 1) Par contrat de MOD du 2 avril 2020, la ville a souhaité que des gradins supplémentaires en béton fibré, couverts par une toiture légère (144 places et 6 pour les personnes à mobilité réduite) soient posés, en structure au stable afin de ne pas endommager le site.

Une mission a été confiée au BET Structure C&E et à l'agence SYNTHESE.

- 2) Le projet a démarré en novembre 2020 ; Elle a été achevée en mars 2021, avec un avis favorable de la commission de sécurité du 18/11/2021.
- 3) Le montant total de l'opération est de 472 592,09 € HT, dont 26 318 € HT d'honoraires pour la SPL SOA.

Le rapport final du bureau de contrôle (BATIPLUS) a été délivré le 22 janvier 2022.

IX. L'aménagement du jardin GALLIENI BELLEVUE : OPERATION ACHEVEE

GPSO a confié à la SPL Seine Ouest Aménagement la maîtrise d'ouvrage déléguée des travaux d'aménagement d'un jardin ouvert au public de 5 700 m² à l'angle des rues Gallieni et Bellevue à Boulogne-Billancourt, par voie de lettre de mission puis un contrat de Maîtrise d'Ouvrage Délégué.

1) Le programme :

- Aménager un espace vert à l'échelle du quartier afin de valoriser cet espace existant et contribuer à l'embellissement du cadre de vie des riverains.
- Satisfaire les attentes des riverains actuels et futurs usagers en matière de nature.
- Aménager des espaces variés aux usages complémentaires et diversifiés : espace(s) de jeux, jardin d'agrément, espaces détente et repos. Favoriser l'esprit multi et intergénérationnel.
- Contribuer au développement de la biodiversité en milieu urbain (diversification des milieux, des essences, ...) tout en exploitant la présence du végétal existant (conforter l'atténuation de l'impact visuel du bâti par la végétation).
- Equiper ce jardin à l'aide d'un mobilier adapté.
- Création d'une noue paysagère pour gérer les eaux pluviales in situ et contribuer au développement de la biodiversité en milieu urbain
- Construction d'un local sanitaire autonome et d'un local gardien.
- Fermeture du site en période nocturne.

2) Les travaux

A. De dépollution

- L'offre de COLAS a été retenue pour **758 000 € HT** (hors terrassements et remblais prévus au marché de travaux d'aménagement du jardin) ; elle a été ramenée à **485 000 € HT**.

B. De plantation

Ont été aménagés ou plantés :

- Un espace de renaturation en cœur d'îlot, afin de renforcer la biodiversité du site, et offrir des habitats adéquats pour la faune et la flore en constituant une réserve de biodiversité.
- Une aire de jeux adaptée à tous les âges, accompagnée d'espaces de détente et de repos et un sanitaire
- 7 nouveaux arbres avec un milieu de sous-bois et de prairie fleurie et une mare
- Des revêtements clairs pour éviter les îlots de chaleur
- Réception le 27 septembre 2021, avec réserves, et transfert des espaces publics le vendredi 22 octobre 2021 avec levée des réserves
- Ouverture au public le samedi 23 octobre 2021

3) Bilan financier

Le contrat de MOD prévisionnel : 1.535.693 € HT

Les honoraires de la SPL SOA étaient incluses pour un montant de 66.648,34 € HT

Le montant des dépenses s'élève au 31/12/2022 à 1.537.673 € HT.

X. La restructuration du centre Pierre Grenier : OPERATION ACHEVEE

- 1) **Par délibération en date du 23 janvier 2020**, la Ville de Boulogne-Billancourt a décidé de confier la maîtrise d'ouvrage déléguée des travaux de réhabilitation, de réaménagement, et de mise en sécurité du centre d'hébergement (8 chambres) et de restauration scolaire Pierre Grenier à la SPLSOA.

La Ville de Boulogne-Billancourt avait déjà désigné l'Agence Phare en qualité d'Architecte et la société COSEBA en qualité de maître d'œuvre de l'opération, ainsi qu'un coordonnateur de la sécurité et de la protection de la santé, un bureau de contrôle et le coordonnateur du système de sécurité incendie.

Suite à la signature de la convention de maîtrise d'ouvrage déléguée, intervenue le 12 mars 2020, les contrats déjà passés par la Ville ont donc été transférés à la SPL SOA. Les DCE étaient à ce stade déjà rédigés.

2) Le programme

- La mise en sécurité incendie de l'établissement ;
- La mise en sûreté de l'établissement ;
- La mise aux normes de l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Le réaménagement de la salle de restauration maternelle au rez-de-chaussée bas et la redistribution de la lingerie et de la laverie ;
- L'aménagement d'un foyer-logement pour basketteurs de haut niveau pour des courtes et moyennes périodes ;
- La rénovation de la cuisine de restauration scolaire ;

- 3) **Total des offres des entreprises** : 2 239.573 € HT

Le budget total du contrat de MOD est de **2.726.419,72 € HT**

	Montant total HT	Montant total TTC
sous-total travaux	2 950 064,65 €	3 540 077,58 €
sous-total autres frais	189 775,36 €	221 510,03 €
sous-total honoraires techniques (hors hono SPL)	321 687,73 €	386 025,27 €
sous-total honoraires techniques	463 177,37 €	555 812,84 €
TOTAL (hors honoraires SPL)	3 461 527,73 €	4 147 612,88 €
TOTAL (honoraires SPL compris)	3 603 017,37 €	4 317 400,44 €

- 4) **Planning du chantier** : démarrage le 1^{er} juin 2020 et livraison le 30 août 2020

XI. La restructuration de la crèche KOUFRA : OPERATION ACHEVEE

Par délibération du 28 mai 2020, la Ville de Boulogne-Billancourt a confié à la SPL SOA la maîtrise d'ouvrage déléguée des travaux de rénovation et de mise aux normes de la crèche Koufra, située 3, rue Koufra.

La maîtrise d'œuvre des travaux a été confiée à l'agence Synthèse Architecture, titulaire n° 1 de l'accord-cadre « MOE avec sensibilité à l'économie circulaire » (CAO du 12 décembre 2018).

Les entreprises de travaux en accord-cadre avec la SPL ont réalisé les travaux :

N°	Lot	Entreprise retenue	Montant de l'offre HT
1	Installation de chantier – Curage – Démolition	ERVI	13 766,92 €
2	Cloisons – Faux-plafonds	ERVI	33 373,05 €
3	Menuiseries intérieures bois – Agencement	C3A	67 169,79 €
4	Peinture – Sols souples – Agencement	PEINTISOL	9 264,30 €
5	Carrelage – Faïence	ERVI	16 476,06 €
6	Signalétique	SINIO	1 941,35 €
7	Festonnage	ERVI	5 896,40 €
8	Electricité	CIEL	24 983,45 €
9	CVC – Plomberie	LA LOUISIANE	54 895,67 €
TOTAL			227 679,99 €
<i>Surface de la crèche</i>			<i>150 m²</i>
<i>Coût ramené au mètre carré</i>			<i>1517,85 €/m²</i>

Les travaux ont débuté le 21 septembre 2020.

La réception des travaux a eu lieu le 18 décembre 2020, afin de permettre la réouverture de la crèche le 4 janvier 2021.

2) La signature des DGD

Entreprise	Engagé HT	Facturé TTC	Payé TTC
ERVI	86 845,66 €	104 214,79 €	104 214,79 €
LA LOUISIANE	57 562,06 €	69 074,47 €	69 074,47 €
PEINTISOL	9 264,30 €	11 117,16 €	10 561,30 €
CIEL	43 666,95 €	52 400,34 €	49 780,32 €
C3A	67 169,78 €	79 169,35 €	75 210,88 €
SINIO	1 941,35 €	2 329,62 €	2 329,62 €
TOTAL	266 450,10 €	318 305,74 €	311 171,39 €

XII. La démolition de l'immeuble abritant le café « EDEN CAFE »

Suite à un effondrement partiel de la toiture, la ville de Boulogne-Billancourt a sollicité la SPL SOA pour désamianter et démolir la totalité de l'immeuble, inoccupé, à l'exception du pressing.

Le contrat de MOD a été signé le 14 février 2020.

Cette opération s'est achevée en juin 2020.

Le coût total est de 586 833 € HT.

La SPL devrait terminer les opérations de démolition en 2023.

XIII. Les travaux du Gymnase Paul BERT : EN COURS

1. Programme

Le gymnase Paul Bert, situé au 9 rue Paul Bert, a été construit en 1970. Il est utilisé par les associations sportives et les établissements scolaires. Il est composé de 3 niveaux :

- Au sous-sol : les vestiaires et les douches, pour Hommes et Femmes, des locaux matériels, un vestiaire douche des arbitres, des sanitaires, une salle de boxe, une salle de tennis de table et une salle de danse,
- Au RDC : accédant pas une rampe, les vestiaires et les douches pour Hommes et Femmes, 1 local matériel et un local professionnel, des sanitaires, des réserves, la salle de jeux, la chaufferie.
- À l'étage : vestiaires, réserves, et une terrasse non accessible.

La mission confiée à la SPL SOA comprend les travaux suivants :

Pour les travaux de mise en accessibilité :

- La création d'un sanitaire et d'une douche PMR au sous-sol
- La création de 2 vestiaires et douches PMR au RDC
- Les aménagements des escaliers : rallonge des main-courantes, pose des bandes podotactiles, contrastes des contres-marches, etc.
- La création d'un local technique coupe-feu
- La création au RDC d'un nouveau local matériel pour compenser celui remplacé par le sanitaire PMR
- Le remplacement et la mise aux normes des armoires électriques

Pour les travaux de réaménagement :

- La réfection des sols du gymnase, de la salle de danse, de la salle de boxe
- L'aménagement d'une réserve pour la salle de boxe
- La réfection de la rampe d'accès afin d'améliorer l'évacuation de l'eau
- La réfection du joint de dilatation

2. Signature de la convention de MOD : 22/4/2022

3. Le budget

		Montant HT	Montant TTC
Montant prévisionnel (budget MOD)	Travaux	899 111,00 €	1 078 932,80 €
	Autres frais	75 433,33 €	86 923,55 €
	Honoraires techniques	114 187,10 €	120 840,52 €
	Honoraires SPL SOA	81 654,86 €	97 985,83 €
	Total	1 170 386,29 €	1 384 682,70 €
Montant engagé 2021 + 2022 Il reste les travaux de 2023	Travaux	438 847,89 €	526 617,47 €
	Autres frais	2 550,00 €	3 060,00 €
	Honoraires techniques	104 645,19 €	125 574,23 €
	Honoraires SPL SOA	52 885,16 €	63 462,19 €
	Total	598 928,24 €	718 713,89 €

4. Les travaux

Démarrage des travaux : Eté 2021 et ils se sont poursuivis aux congés scolaires

Durée des travaux : Congés scolaires 2021, 2022, et 2023

Les travaux réalisés en 2021 étaient les suivants :

- La création d'un sanitaire et d'une douche PMR au sous-sol
- La création de 2 vestiaires et douches PMR au RDC
- Création d'une réserve pour le local associatif
- Création d'un local technique : travaux débutés, à finir à l'été 2022
- Mise aux normes électriques : travaux réalisés à 80%

Ceux de 2022, réalisés à l'été, étaient regroupés sur le sous-sol :

- Remplacement du sol sportif dans la salle de boxe et les deux salles de danse, soit une surface totale de 890 m².
- Mise en peinture des locaux
- Achèvement du local technique (création d'une fosse avec pompe de relevage)
- Mise aux normes du SSI
- A l'extérieur, rénovation de la rampe d'accès au gymnase (entrée principale)

- La prochaine phase de travaux, à l'été 2023, sera centrée sur les locaux du RDC (la réfection des sols de la salle omnisports)

Elle consistera principalement au remplacement du sol sportif de la salle omnisports, à l'image de ce qui a été fait en 2022 au sous-sol.

XIV. Les travaux de l'école Ferdinand BUISSON

1. Par convention en date du 25 octobre 2021, la Ville de Boulogne-Billancourt a confié à la SPL Seine Ouest Aménagement la maîtrise d'ouvrage déléguée des travaux de mise en accessibilité et de réaménagement du groupe scolaire Ferdinand Buisson.

Le groupe scolaire est constitué de trois bâtiments :

- Un bâtiment principal sur R+3 comprenant deux écoles élémentaires (Point du Jour et Pierre Grenier)
- Un bâtiment R+1 sur la rue de Seine comprenant l'école maternelle
- Un bâtiment central de deux niveaux servant d'annexe aux écoles élémentaires

Il comprend au total 31 salles de classe (24 pour l'élémentaire, 7 pour la maternelle).

Les interventions portent sur l'ensemble des bâtiments.

Sur l'école élémentaire, les travaux consistent en :

- Création d'un ascenseur desservant tous les niveaux du RDC au R+3
- Création d'un bloc sanitaires au RDC
- Création de 2 WC PMR dans les étages
- Création d'une rampe côté d'accès au préau
- Ouverture d'un accès tous niveaux entre les 2 écoles élémentaires
- Déplacement d'armoires électriques
- Mise aux normes d'accessibilité des escaliers

Sur l'école maternelle, les travaux consistent en :

- Création d'un EPMR desservant tous les niveaux du sous-sol au R+1
- Réfection de 4 blocs sanitaires enfants et adultes
- Création d'un sanitaire PMR au RDC
- Création d'une rampe intérieure et extérieure permettant l'accès à la cour
- Mise aux normes d'accessibilité des escaliers

2. Le planning

Signature de la convention de MOD :

25/10/2021

Dépôt de l'ACAM et de la DP :

Fin mars 2022

Démarrage des travaux :

Eté 2021

Durée des travaux :

Congés scolaires
2021, 2022, et 2023

3. Le budget

Coût des travaux (HT) :	2 664 417 €
Honoraires de la SPL SOA (HT) :	183 494 €
Coût global toutes dépenses confondues (HT)	3 519 761 €
Coût global toutes dépenses confondues (TTC)	4 223 713 €

4. Les travaux

Les travaux ont commencé à l'été 2021, et se sont poursuivis aux congés scolaires de la Toussaint et de Noël.

Les travaux réalisés en 2021 sont les suivants :

Dans l'élémentaire :

- Création des trémies pour l'ascenseur
- Création du volume pour le bloc sanitaire au RDC
- Création d'une rampe côté d'accès au préau
- Ouverture d'un accès tous niveaux entre les 2 écoles élémentaires
- Déplacement d'armoires électriques

Dans la maternelle :

Création d'un EPMR desservant tous les niveaux du sous-sol au R+1

- Réfection de 4 blocs sanitaires enfants et adultes
- Création d'un sanitaire PMR au RDC
- Création d'une rampe intérieure et extérieure permettant l'accès à la cour
- Mise aux normes d'accessibilité des escaliers

5. Les activités en 2021

Les travaux ont commencé à l'été 2021, et se sont poursuivis aux congés scolaires de la Toussaint et de Noël.

Les travaux réalisés en 2021 sont les suivants :

Dans l'élémentaire :

- Création des trémies pour l'ascenseur
- Création du volume pour le bloc sanitaire au RDC
- Création d'une rampe côté d'accès au préau
- Ouverture d'un accès tous niveaux entre les 2 écoles élémentaires
- Déplacement d'armoires électriques

Dans la maternelle :

Création d'un EPMR desservant tous les niveaux du sous-sol au R+1

- Réfection de 4 blocs sanitaires enfants et adultes
- Création d'un sanitaire PMR au RDC
- Création d'une rampe intérieure et extérieure permettant l'accès à la cour
- Mise aux normes d'accessibilité des escaliers

6. Les activités en 2022

La 2ème phase de travaux s'est déroulée à l'été 2022.

En juillet ont eu lieu les travaux de désamiantage menés par la Ville, en maîtrise d'ouvrage directe.

La SPL SOA a pris le relai en août pour réaliser les travaux suivants :

- Remplacement du sol souple et mise en peinture dans 12 salles de classe de l'élémentaire (sur 22 salles au total)
- Rénovation de 3 blocs sanitaires de la maternelle et de 2 sanitaires individuels dans l'élémentaire

- Construction de la structure métallique pour l'ascenseur de l'élémentaire
- Achèvement de la gaine de l'EPMR dans la maternelle
- Dans la cour, réalisation de rampes pour l'accès PMR au bâtiment central

La levée des réserves s'est faite aux congés de Toussaint et de Noël 2022.

Total engagé en 2021 et 2022	Travaux (HT) :	1 467 641,00 €
	Honoraires de la SPL SOA (HT) :	133 867,00 €
	Engagé toutes dépenses confondues (HT)	1 879 055,00 €
	Engagé toutes dépenses confondues (TTC)	2 415 508,00 €

7. Les perspectives pour 2023

La 3ème phase de travaux aura lieu à l'été 2023.

Les travaux prévus sont les suivants :

- Remplacement des menuiseries extérieures dans la maternelle et dans le bâtiment logements
- Remplacement du sol souple et mise en peinture dans 10 salles de classe de l'élémentaire
- Rénovation d'un bloc sanitaire dans la maternelle et de 6 sanitaires individuels dans l'élémentaire
- Rénovation d'une cage d'escalier (sols et peinture) dans la maternelle
- Achèvement de l'ascenseur de l'élémentaire

Solde disponible pour 2023	Travaux (HT) :	1 196 776,00 €
	Honoraires de la SPL SOA (HT) :	49 627,00 €
	Coût global toutes dépenses confondues (HT)	1 640 706,00 €
	Coût global toutes dépenses confondues (TTC)	1 808 205,00 €

XV. Les travaux du club senior CARNOT : OPERATION ACHEVEE

1. Le programme

Par convention en date du 6 janvier 2021, la Ville de Boulogne-Billancourt a confié à la SPL Seine Ouest Aménagement la maîtrise d'ouvrage déléguée des travaux d'aménagement du club pour séniors situé au 3 bis, rue Carnot.

Le projet consiste en la transformation d'une ancienne crèche familiale en un club pour jeunes seniors.

Les locaux, d'une surface de 210 m², sont au RDC d'un immeuble en R+7.

L'établissement fait partie d'une copropriété composée d'un hôtel, d'un local commercial, et de différents locaux à usage d'activité tertiaires.

Le programme de l'opération comprend les travaux suivants :

- Aménagement d'une salle de restaurant et d'activités
- Création d'un office de remise en température
- Création de locaux annexes (bureau, sanitaires, réserve, vestiaires)

2. Les dates principales

Signature de la convention de MOD :	06/01/2021
Délivrance de la DP :	18/06/2020
Dépôt de la DP modificative :	01/07/2021
Démarrage des travaux (date de la DOC) :	01/06/2021
Réception des travaux :	18/03/2022

3. Budget

Coût prévisionnel des travaux HT (budget MOD) :	631 846,50 €
Honoraires prévisionnels de la MOE (HT) :	65 232,10 €
Honoraires techniques prévisionnels (HT)	78 529,25 €
Honoraires de la SPL SOA (HT) :	43 181,23 €
Coût final des travaux (HT) :	669 421,94 €
Honoraires techniques finaux (HT) :	63 110,04 €
Autres frais (HT) :	7 882,13 €
Coût total de l'opération (HT) :	783 595,34 €

4. Les travaux

La SPL SOA a lancé le 8 février 2021 un appel d'offres, en MAPA.
L'entreprise BRB a été déclarée lauréate de l'ensemble des lots, à l'exception du lot cuisine attribué à l'entreprise MRG.

XVI. Le gymnase du Dôme : OPERATION EN COURS

1. Le programme

La ville de Boulogne a confié à la SPL SEINE OUEST AMENAGEMENT la maîtrise d'ouvrage déléguée des travaux de rénovation du Gymnase Dôme de 195 m²

Dans le cadre des prochains jeux olympiques de 2024, le gymnase Dôme a été retenu pour être un centre de préparation aux jeux pour les épreuves d'escrime.

Les travaux de rénovation du gymnase comprennent la réhabilitation des vestiaires et des sanitaires et douches, mais aussi la mise aux normes de la salle du gymnase en installant un ensemble de pistes d'escrime conforme aux exigences de la Fédération Française d'Escrime.

Le projet de rénovation sera l'occasion d'installer un ascenseur pour permettre aux personnes à mobilité réduite d'accéder à la salle d'armes polyvalente en sous-sol.

Les objectifs de l'opération concernent 6 postes :

1/ La mise aux normes de l'accessibilité des personnes handicapées.

La mise aux normes de l'accessibilité devra permettre d'aboutir pour l'établissement gymnase à une attestation d'accessibilité sans réserves ;

2/ La rénovation et la réhabilitation du gymnase du rez-de-chaussée au sous-sol ;

3/ La rénovation énergétique par l'extérieur du bâtiment ;

4/ La réfection complète de l'ensemble des éclairages du gymnase ;

5/ La reprise complète du réseau de ventilation de l'établissement ;

6/ La rénovation des installations sportives existantes pour la pratique de l'escrime dans le cadre des jeux olympiques 2024.

2. Les dates

Lettre de mission : 27/2/2023 : missions de désignation du maître d'œuvre, du bureau de contrôle, du CCSI, du CSPS et de l'OPC

Montant prévisionnel des travaux HT : 1 574 000 €

Démarrage des travaux : juin 2023

Réception des travaux : 2 phases

3. Le budget

	L'enveloppe financière prévisionnelle des travaux	1 431 500 €
Lettre de mission	Honoraires de la SPL SOA (HT) : phase choix du Me d'œuvre	14 250 €

4. Désignation du groupement de maîtrise d'œuvre

Le groupement dirigé par Atelier de l'Ile a été désigné pour un montant de 201 000 € aux termes d'un marché subséquent signé le 22 mars 2023.

XVII. Rénovation des logements, 3 rue Lemoine : OPERATION EN COURS

1. Le programme

Le CCAS de la ville de Boulogne a confié le 26 janvier 2022 à la SPL SEINE OUEST AMENAGEMENT la maîtrise d'ouvrage déléguée des travaux de rénovation d'un immeuble au 3, rue Lemoine à Boulogne-Billancourt.

Il s'agit de travaux de réhabilitation de l'immeuble portant à la fois sur les parties communes de l'immeuble mais également sur les parties privatives de l'immeuble avec la rénovation de 9 logements répartis comme suit :

- 1 logement au 1^{er} étage de 100 m²,
- 2 logements au 2^{ème} étage de 129 m² et 103 m dont un occupé,
- 2 logements au 3^{ème} étage de 129 m² et 103 m²,
- La réhabilitation des appartements F1 de 27 m² (lot 8), F2 de 42 m² (lot 14) et F3 de 43 m² (lot 9) du 4^{ème} étage et des 4 chambres de bonne de 14 m² avec l'installation de sanitaires dans chacune d'entre elles.

2. Les études

Les études ont conclu à une augmentation très conséquente du budget prévisionnel liée :

- d'une part, aux résultats des différents diagnostics obligatoires (amiante, plomb, performance énergétique...) qui entraînent la mise à niveau des matériaux ou équipements ;

- d'autre part à des modifications de programme telles que l'ajout d'un ascenseur et la rénovation de l'appartement de Mme MARTHE.

Enfin au choix de nouveaux modes de chauffage suite au DPE réalisé.

3. Le budget

	Coût des travaux (HT) :	739 284 €
	Honoraires techniques (HT) :	133 531 €
Budget de base	Honoraires de la SPL SOA (HT) :	43 969 €
	Autres Frais (HT) :	13 325,35 €
	Coût global (HT) :	927 758,14 €
	Coût des travaux (HT) :	1 032 829,74 €
	Honoraires techniques (HT) :	121 615,05 €
Avenant n°1	Honoraires de la SPL SOA (HT) :	51 641,49 €
	Autres Frais (HT) :	9 825,83 €
	Coût global (HT) :	1 215 912,11 €
	Coût des travaux (HT) :	1 687 300 €
	Honoraires techniques (HT) :	229 669 €
	Honoraires de la SPL SOA (HT) :	113 373 €
Total	Autres Frais (HT) :	23 151 €
	Coût global (HT) :	2 129 186 €
	Coût global (TTC) :	2 174 703,88€

C - ISSY LES MOULINEAUX

LA ZAC DU PONT D'ISSY

I. La mission d'études confiée à la SPL SOA

Par délibération du 2 juillet 2009, la commune d'Issy-les-Moulineaux a confié à la société ARC DE SEINE AMENAGEMENT, une mission d'études préalables à la création et à la réalisation de la ZAC du Pont d'Issy.

Par décision du Conseil Municipal du 4 février 2010, le programme de construction de l'opération des Tours du Pont d'Issy est le suivant :

- 270 000 m² shon de bureaux, dont 145 000 m² shon sur les emprises appartenant au Crédit Agricole et à General Continental Investments (GCI) (îlot Yves Rocher/Prédica), et 125 000 m² sur le terrain appartenant à AXA.
- 30 000 m² shon de logements dont 9 000 m² de logements sociaux
- 7 000 m² shon de commerces

A) Les enjeux

Le site du Pont d'Issy constitue une des entrées de ville dont la qualité paysagère est actuellement peu marquante.

Sa situation privilégiée en bord de Seine en fait pourtant une entrée de ville stratégique : à la croisée d'axes routiers importants, très bien desservie par les transports en commun.

Sur ce site stratégique, la commune d'Issy-les-Moulineaux souhaiterait favoriser la réalisation d'une opération exemplaire qui constituerait un repère urbain majeur de la ville, un signal architectural fort d'une esthétique résolument contemporaine.

1. Dessiner et marquer cette entrée de ville.
2. Créer un quartier urbain avec des commerces et des équipements publics de proximité.
3. Favoriser des tours dont le RDC est en contact direct avec les cheminements piétons, supprimant tout effet de dalle, et dégagant des espaces publics.
4. Créer une animation commerciale.
5. Implanter des logements dans une proportion permettant une « respiration » de l'espace urbain.

B) Les trois acteurs

Pour le Pont d'Issy : Crédit Agricole Assurances (CA), ALTAREA/COGEDIM, et AXA/SEFRI-CIME.

C) La création de la ZAC

Elle a été créée par délibération du conseil municipal du 12 avril 2012.

D) Le dossier de réalisation a été approuvé le 11 avril 2013

E) Les agréments bureaux

Obtention de l'agrément bureaux déposé par SEFRI-CIME, signé par le Préfet de Région en date du 11 juin 2012 pour la construction d'une tour IGH de 62 000 m² sise 127, quai de la Bataille de Stalingrad et d'un immeuble « campus » de 32 000 m² soit une SDP de 94 500 m² avec des bureaux déconstruits pour 30 866 m².

L'agrément a été accordé à IMEFA 52 par arrêté préfectoral n° 2012-215-003 du 2 août 2012 pour 63.000 m².

L'agrément a été accordé à GCI par arrêté préfectoral n° 2012-163-0023 du 11 juillet 2012, pour une opération de construction d'un ensemble immobilier à usage principal de bureaux en « blanc », d'une surface de plancher totale soumise à agrément de 72 000 m².

II. La constructibilité autorisée

Constructibilité de la ZAC (en m² shon)	
Constructibilité totale	250 460
Logements (minimum)	13 500
dont logements sociaux (25 %)	3 375
Commerces (minimum)	3 500
Installations d'intérêt collectif (minimum)	1 200
Bureaux (maximum)	232 260

Constructibilité par îlot (en m² SHON)				
	ÎLOT A (SEFRI CIME) Architectes : Arte Charpentier et Mme Françoise RAYNAUD,	ÎLOT B1 (CREDIT AGRICOLE) Architecte : Viguié	ÎLOT B2 (GCI) Architecte : Libeskind (cette équipe n'est plus dans l'opération)	TOTAL
Logements libres (minimum)	10 125			10 125
Logements sociaux (minimum)	3 375			3 375
Commerces (minimum)	1 400	1 300	800	3 500
Installations d'intérêt collectif (minimum)	800		400	1 200
Bureaux (maximum)	94 500	63 000	74 760	232 260
Hauteur de la tour	140 m	160 m	170 m	
TOTAL	110 200	64 300	75 960	250 460

Le PLU prévoit, en outre, la construction de :

- 1.200 m² de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont une crèche de 60 berceaux,
- un espace vert public de 2.000 m² au pied des immeubles d'habitation,

- une passerelle piétonne surplombant la rue Rouget de L'Isle (RD 50) avec une liaison directe avec les quais de la station T2 « Issy Val de-Seine »,
- la restructuration de la grande halle (en espace d'animation commerciale) tout en préservant son caractère historique et patrimonial.

III. Les autorisations administratives

1) Dépôt du permis de démolir par la SCI Vendôme bureau et la SCI Cadesch, représentées par SEFRI-CIME le 1^{er} mars 2013 portant sur les immeubles suivants :

- Immeuble A : sis 137-139, quai de la bataille de Stalingrad : **19 607,10 m² sdp** (sous-sol et R+7)
 - Immeuble B : sis 137-139, quai de la bataille de Stalingrad/100, rue Camille Desmoulins : **22 368 m² sdp** (sous-sol et R+7)
 - Immeuble C : sis 137-139, quai de la bataille de Stalingrad/100, rue Camille Desmoulins : **3 320 m² sdp** (3^{ème}, 2^{ème} et 1^{er} sous-sol et R+6 + terrasse technique)
- TOTAL : 45 295 m² sdp**

2) Les permis de construire

Le permis de bureaux « CAMPUS » et de logements de SEFRI-CIME est définitif.

Il autorise la construction de :

- **Immeuble non IGH de bureaux** (PC n° 92040120037 en date du 2 juillet 2013) :
Bureaux : **30 577 m² sdp**
- Commerces en RDC : **423 m² sdp.**

Suite au rejet des recours contre ce permis de construire, il est devenu définitif.

- **Immeuble à destination de logements** (PC n° 92040120038 du 2 juillet 2013) ;
188 logements dont 41 logements sociaux, **commerces et crèche : 14 472 m² sdp.**
- **Le permis de construire de la tour de bureaux a été délivré à la SCI IMEFA 52** par le maire d'Issy-les-Moulineaux le 21 décembre 2013 ; cette autorisation permet la construction d'un immeuble **60 138 m² sdp**, dont 2 236 m² de commerces.
- **Le permis de construire de la tour « Fusion »** de 66 m de hauteur, d'une contenance de **25 000 m² sdp** a été délivré le 28 février 2018.

3) Les recours

- Par requête du 6 juin 2012, MM. PIEUCHOT, DION, HERVO, MOREAU, et Mmes SANTARELLI, SIMILOWSKI et ALEZARD ont déposé un recours contre les deux délibérations du 12 avril 2012, approuvant la révision simplifiée du PLU et créant la ZAC du « Pont d'Issy ».
- Par requête du 20 juin 2012, les associations ACTEVI, ISSY L'ÉCOLOGIE, ENVIRONNEMENT BOULOGNE-BILLAN COURT et VAL DE SEINE VERT ont contesté la délibération du 12 avril 2012 approuvant la révision simplifiée du PLU.
La ville a confié la défense de ses intérêts à la SCP GRANRUT, sise à PARIS 8^{ème}.

➤ Les recours contre la ZAC et contre les permis de construire déboutés en appel :

- a) Le 6 juin 2012, les élus de l'opposition municipale d'une part, et les associations ACTEVI, « Issy l'écologie », Val de Seine Vert, et Environnement Boulogne-Billancourt d'autre part, ont exercé deux recours devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise contre les délibérations du Conseil Municipal du 12 avril 2012.

Puis les élus de l'opposition abandonnaient leur requête.

Le 21 janvier dernier, le tribunal a rejeté ces recours dans leur totalité, aux motifs que l'ensemble des procédures avaient été parfaitement respectées, et les condamne de ce fait à verser solidairement 3 000 € à la Ville.

Ainsi, le jugement rappelle à plusieurs reprises que « *les modalités de la concertation ont bien été respectées* ».

En matière de transports, il précise que la « *zone est déjà bien desservie* » et que « *l'augmentation du trafic sera faible et bien absorbée* ». Sur la question de l'ensoleillement, il est indiqué que « *les immeubles d'habitation seront épargnés de l'ombre créée* » par les nouveaux bâtiments.

S'agissant des nouvelles trajectoires des hélicoptères, le tribunal souligne qu'aucune gêne supplémentaire pour les riverains n'est démontrée et que les préconisations du Plan d'Exposition au Bruit seront appliquées.

Enfin, le tribunal relève que le commissaire-enquêteur n'a jamais manqué à son devoir d'impartialité.

- Le permis de bureaux « CAMPUS » et de logements de SEFRI-CIME est définitif.
➤ Le permis de la tour de bureaux, délivré à la SCI IMEFA 52, le 21 décembre 2013 permet la construction d'un immeuble **60 138 m²** sdp, dont 2 236 m² de commerces.
- b) L'association ACTEVI a interjeté appel de ces jugements par requêtes du 28 mars 2014. Par deux arrêts du 4 février 2016, la Cour Administrative d'Appel de Versailles a rejeté les requêtes de l'Association et l'a condamnée à verser une somme globale de 3 000 € au titre des frais exposés.
- c) Par la suite, les associations ACTEVI et Val de Seine Vert avaient demandé devant le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise, par requête du 15 juillet 2014, l'annulation de l'arrêté de permis de construire délivré à la SCI IMEFA 52 le 31 décembre 2013, en vue de la réalisation d'un immeuble de grande hauteur d'une surface de plancher de 60.138 m². Le projet concernait la réalisation d'une tour de 180 mètres sur le terrain du Crédit Agricole. Par jugement du 16 février 2016, un non-lieu à statuer a été prononcé par le Tribunal administratif sur les requêtes des associations.

Les associations ACTEVI et Val de Seine Vert avaient sollicité auprès du Tribunal administratif, par requête du 5 décembre 2014, l'annulation de l'arrêté de permis de construire de la tour Hélice délivré à la SCI Issy Campus le 14 juin 2014, en vue de la réalisation d'un immeuble de grande hauteur d'une surface de plancher de 48.533 m².

Par jugement du 16 février 2016, la requête de ces associations est rejetée et elles sont condamnées solidairement à verser à la Ville la somme de 1.000 € et à la SCI Issy Campus la même somme au titre des frais exposés.

Ces nouveaux succès sont à l'image de la qualité et de la détermination de la Ville, et confirment que la gestion urbanistique de la Municipalité s'opère dans le respect de l'environnement urbain et des textes en vigueur.

Appel a été formé par ACTEVI contre le jugement statuant sur la tour Hélice.

- d) Par arrêt du 29 juin 2017, la CAA de Versailles a rejeté sa requête et a condamné ACTEVI à verser 1 000 € à la SCI Campus et à la ville d'Issy.
- e) Aussi, tirant les conséquences de ces 5 recours, tous rejetés, la SPL SOA a introduit par assignation du 21 novembre 2017, une requête indemnitaire auprès du TGI de NANTERRE, pour un montant de **460 136 €**. A notre requête, s'est jointe celle de SEFRICIME.

La CAA de Versailles, dans sa décision du 27/1/2022, n'a pas admis la requête de la SPL SOA visant à faire reconnaître l'abus de droit exercé par l'association ACTEVI par le biais de 4 requêtes (2 devant le TA et 2 devant la CAA) à l'encontre des autorisations de construire et de la concession d'aménagement

Comme l'indique notre conseil, Seine Ouest Aménagement a raison sur tout mais comme ce n'est pas « manifestement » abusif, l'abus de droit est rejeté.

Les conclusions reconventionnelles d'ACTEVI, laquelle demandait la condamnation de 100 000 euros de Seine Ouest Aménagement ont été rejetées par la cour d'appel.

IV. Les contrats

A) Les contrats d'études et de maîtrise d'œuvre

1) Signature d'un contrat relatif aux missions « d'urbanisme–conseil et d'architecture, d'aménagement et paysage, et de mise en œuvre d'une démarche de développement durable ».

Suite à un appel d'offres, la SPL SEINE OUEST AMENAGEMENT (SPL SOA), a chargé le Cabinet « Atelier Villes et Paysages », en qualité d'urbaniste en chef de la ZAC, de concevoir les études de plan masse et de faisabilité architecturales et paysagères de l'opération du « Pont d'Issy ».

2) Le contrat a été signé le 1^{er} mars 2012 entre la SPL SEINE OUEST AMENAGEMENT et Atelier Villes et Paysages.

Au regard des prestations réalisées, Atelier Villes et Paysages a facturé à la SPL SEINE OUEST AMENAGEMENT, la somme de **44 645 € HT sur 299 670 €**.

B) La concession d'aménagement

Dûment habilitée par délibération du Conseil Municipal du 11 avril 2012, la ville d'Issy-les-Moulineaux a confié à la SPL Seine Ouest Aménagement, par contrat en date 14 mai 2013, la concession d'aménagement de la ZAC Pont d'Issy.

Le contrat a pris effet à compter de sa date de notification, soit le 16 mai 2013, pour une durée de 10 ans.

Pour réaliser l'aménagement de l'opération de la ZAC du Pont d'Issy, la SPL SOA s'est engagée à :

- Proposer à la collectivité la mise en œuvre de mécanisme de financement des équipements publics,
- Réaliser les équipements d'infrastructure et de superstructure propres à l'opération, les équipements d'infrastructure tertiaire,
- Contribuer financièrement à l'aménagement des berges en proportion du linéaire de la ZAC,
- Procéder à toutes les études nécessaires et notamment, en cours d'opération, proposer à la collectivité, avant tout engagement, toute modification de programme qui s'avérerait opportune,
- Tenir constamment à jour des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie,
- Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; céder les terrains ou les immeubles bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs ; préparer et signer tous les actes nécessaires,
- Prendre en charge les tâches d'accueil des usagers et d'animation du secteur,
- D'une manière générale assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensables pour la bonne fin de l'opération, l'aménageur prendra à sa charge, pour la seule construction des équipements publics la démolition des bâtiments situés sur les emprises cédées et des ouvrages enterrés, réalisera le désamiantage et la dépollution des terrains bâtis et non bâtis.

Rémunération de la SPL SOA

La SPL SOA a droit à une rémunération forfaitaire fixée à **3.000.000 € HT, correspondant à une quote-part de ses frais généraux**. Elle percevra, annuellement, une somme équivalente à 1/10^{ème} de la rémunération.

C) Les conventions de participation aux équipements de la ZAC

C.1) Signature de la convention de participation financière aux équipements de la ZAC entre la ville d'Issy-les-Moulineaux, la SPL SOA et SEFRI-CIME agissant pour le compte des SCI Vendôme Bureaux et SAS CADESH :

- Date : 26 avril 2013
- Montant de la participation : 20.400.000 € HT pour 106.025 m² (9.756 m² de logements libres et de commerces ; 31.000 m² de bureaux non IGH ; 65.269 m² de bureaux IGH.
- Modalités de paiement :
 - 5 % à l'obtention des permis de construire devenus définitifs
 - 47,5 % au dépôt de la DROC
 - 47,5 % 24 mois après la DROC
- Formule d'intéressement aux loyers des bureaux si ceux-ci dépassent le loyer économique de 480 €/m²/HT/HC.
Le plafond de cet intéressement : 15 % maximum du loyer de référence

- Formule d'intéressement pour les ventes de logements en accession à la propriété si ceux-ci dépassent le montant de 9.000 € TTC/m², hors parking.

Le taux de cet intéressement est de 2 5 % du surplus du chiffre d'affaires.

SEFRI/AXA sont représentées par les trois SCI suivantes :

- **SCI Issy les petites îles** (logements) : le permis initial a été délivré le 2 juillet 2013, et il a fait l'objet de cinq modifications.

La constructibilité autorisée est de 10.522 m² dont des commerces.

Cette tranche de logements se fera en deux phases.

- **SCI Issy Rivergate** (logements), bénéficiaire d'un permis de construire de 31.000 m² dont 423 m² de commerces, délivré le 2 juillet 2013. Ce permis a été transféré à la SCI Rivergate.
- **SCI Issy Campus** (bureaux) : bénéficiaire d'un permis de construire de 48.533 m² dont 729 m² de commerces, délivré le 14 juin 2014 : ce permis a fait l'objet d'un recours en excès de pouvoir par les associations ACTEV et Val de Seine Vert.
- Le montant de la participation a été scindé en deux, en fonction des programmes : bureaux classiques, logements et commerces (1) et tour de bureaux (2).
- **La convention de participation financière initiale :**

En date du 26 avril 2013, une convention de versement d'une participation financière a été conclue entre la Commune d'Issy-les-Moulineaux, la Société Publique Locale Seine Ouest Aménagement et la « SCI les petites îles » (émanation de SEFRI-CIME et d'AXA), dans le cadre du dispositif prévu à l'article L311-4 du Code de l'urbanisme relatif à la participation des constructeurs au coût d'équipement pour la zone d'aménagement concerté du Pont d'Issy.

La Convention Initiale de Participation prévoyait un montant de participation de **20.400.000€**, se décomposant comme suit :

- Pour l'opération de logements libres et commerces à **1.877.000 €** (9.756 m² -PC déposé- x 192,40 €).
- Pour l'opération de bureaux non IGH à **5.965.000 €** (31.000 m² -PC déposé- x 192,40 €).
- Pour l'opération de bureaux IGH à **12.558.000 €** (65.269 m² x 192,40 €).

- **L'avenant n° 1 : ajustement du montant de la participation concernant les logements libres et la crèche, réalisés par SEFRI CIME**

Le montant de participation tel que prévu dans la Convention Initiale de Participation a été ajusté en fonction des surfaces autorisées à titre définitif.

Aux termes du permis de construire modificatif n° 4 la tour L1 et les commerces représentent 5.868 m² SDP et la tour L2 4.654m² SDP, soit au total **10.522 m² SDP**.

- **Avenant n° 2 entre la SPL SOA et SCI les Petites Iles** signé le 9/1/2017 en vue de permettre la délivrance d'un PCM n° 3, déposé le 25/11/2016, en vue de permettre de construire 34 051 m² sdp au lieu de 31 000 m².
La participation est passée de **5 965 000 € à 6.551.415 € (+586.415 €)**.

Mais pour autant, cette somme ne sera pas perçue par la SPL SOA car la constructibilité globale réalisée est inférieure à celle autorisée.

- **Les échéances de paiement :**

✓ Pour les logements libres

- A l'occasion des paiements correspondant à l'ouverture des chantiers, il a été procédé à la régularisation de la quote-part due au titre de l'accroissement de surface constaté pour les logements libres et commerces pour ce qui concerne le versement de 5 % effectué au titre du permis de construire définitif :

Soit (2.024.432,80 € - 1.877.000 €) × 5 % = 7.371,34 €

- Au dépôt partiel de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) auprès des services municipaux pour le bâtiment L2 (logements libres), soit un montant de **425.329,06 €**.

La quote-part relative au bâtiment A/L1 (logements libres), ne sera exigible que lors du dépôt de la DOC partielle y afférent et s'élèvera à **536.276,52 €**.

✓ Pour l'opération de bureaux non IGH, développée par la SCI Issy Rivergate :

- Au dépôt de la DOC pour la construction d'un immeuble de bureau non IGH d'une surface de 31.000 m², soit un montant de **2.833.375 €**.
- Pour l'opération de bureaux IGH, la SPL SEINE OUEST AMENAGEMENT ne peut, pour le moment, prétendre au versement d'une quelconque somme, le permis de construire n'étant pas définitif. Il faudra attendre que le délai d'appel soit purgé.

- **Avenant n° 3 entre la SPL SOA et SCI Issy CAMPUS** signé le 29/12/2017 en vue de permettre la délivrance du PC de la Tour Fusion (25.000 m² sdp), devant se substituer au PC de la Tour Hélice obtenu le 14/06/2014. Le montant global de participation de 20.400.000 € reste inchangé, la participation pour la Tour fusion est réajustée à 11.824.155 €.

- **Avenant n° 4 entre la SPL SOA et la SCI Issy CAMPUS, le SCI ISSY Rivergate et la SCCV les Petites îles**, signé le 13/11/2018 : cet avenant ne change pas le montant de la participation malgré la baisse des surfaces (de 34.051 m² à 33.708 m²), **soit 20.400.000 € HT**. Cet avenant répartit les participations entre les SCI.

Compte tenu du lancement de la tour KEIKO (DOC du 1/7/2019), la SPL SOA a facturé la seconde échéance de paiement soit la somme de 5.647.820 € HT, la somme de 627.900 € HT ayant été déjà perçue en 2018.

Le solde a été facturé le 1/7/2021.

- **Avenant n° 5 entre la SPL SOA et la SCI Issy CAMPUS, le SCI ISSY Rivergate et la SCCV les Petites îles**, signé le 27/1/2021 : cet avenant ne change pas le montant de la participation malgré la baisse des surfaces (de 34.051 m² à 33.708 m²), **soit 20.400.000 € HT**. Cet avenant répartit les participations entre les SCI en raison d'une légère modification des surfaces.
Cet avenant prévoit une pose des branchements sur le futur parvis aux frais du constructeur en vue d'installer deux kiosques.

C.2) Signature de la convention de participation financière aux équipements de la ZAC entre la ville d'Issy-les-Moulineaux, la SPL SOA et la SCI IMEFA 52 (constituée du CREDIT AGRICOLE et d'ALTAREA/COGEDIM) :

- Date : 24 septembre 2013
- Montant de la participation : **16.810.000 € HT** pour 65.000 m² (2.000 m² commerces, 63.000 m² de bureaux IGH)
- Modalités de paiement
 - 5 % à l'obtention des permis de construire devenus définitifs
 - 47,5 % au dépôt de la DROC
 - 47,5 % 24 mois après la DROC
- Formule d'intéressement aux loyers des bureaux si ceux-ci dépassent le loyer économique de 480 €/m²/HT/HC.
- Le plafond de cet intéressement : 15 % maximum du loyer de référence

Cette convention a été remplacée par celle ci-dessous.

C.3) Signature de la convention de participation financière aux équipements de la ZAC entre la ville d'Issy-les-Moulineaux, la SPL SOA, la SCI ISSY PONT (COGEDIM GESTION) et la société IMEFA 52 (CREDIT AGRICOLE) :

- Date : 15 juin 2015

Montant de la participation : **32 500 000 €** (non assujetti à la TVA) pour 56 616 m² (2 110 m² commerces, 54 106 m² de bureaux, 400 m² de service d'intérêt collectif), soit 547,04 €/m²

Modalités de paiement

- 2,5 % à l'obtention du permis de construire définitif
 - 50 % au dépôt de la DROC, relatif au permis de construire
 - 47,5 % 18 mois après la DROC pour le permis de construire définitif, au prorata de la constructibilité autorisée par le permis de construire.
- **Avenant n° 1 entre la SPL SOA et la SCI Issy Pont** (Altarea/Cogedim) signé le 17/10/2016 en vue de permettre la délivrance d'un PCM n° 1, déposé le 13/4/2016, en vue de permettre de construire 58 352 m² sdp au lieu de 56 616 m² (+1 736 m²).

La participation est passée de **32 500 000 € à 33 048 100 € (+548 100 €)**

Le montant total des participations financière est de 53 047 432 € HT.

C.4) Les actes juridiques signés entre la SPL SOA et les sociétés dédiées de SEFRI CIME

- Signature d'un nouveau Cahier des Charges (CCP) en vue de permettre l'installation de locaux commerciaux dans l'immeuble KEIKO, pour lesquels la SPL SOA renonce à son droit de priorité, sous réserve d'être obligatoirement associée, avec la ville, au choix des futurs commerces au sein d'un comité de pilotage et de verser à l'aménageur une indemnité de 179 571 €.
- Signature de l'avenant 5 à la convention de participation du 26/4/2013 avec SEFRI CIME (SCI Issy Rivergate, SCI Issy Campus et SCCV Issy les petites îles), le 27/1/2021 : elle réitère l'autorisation de l'aménageur pour déposer un PCM n° 4 relatif à l'immeuble de bureaux KEIKO. Aucune modification financière ou du plafond de la surface n'est apportée.

C.5) Les actes juridiques signés entre la SPL SOA et la ville d'Issy

- Signature d'une convention entre la SPL SOA et la ville d'Issy le 31/12/2021 pour le versement d'une somme de 19 126 000 € au titre de l'aménagement des berges de Seine.

Cette somme a été versée à la ville au titre de l'exercice 2021.

V. Les travaux de VRD

A) Les études suivantes ont été réalisées :

- Adduction Eau Potable / Incendie
- Assainissement
- Gaz Transport (GRT)
- Gaz Distribution (GrDF)
- Electricité Transport (RTE)
- Electricité Distribution (ErDF)
- France Télécom ORANGE
- Fibre COLT
- CPCU
- Travail de dessin
- Travaux de débranchement de fluides ont été réalisés en 2015

B) Une aire de stationnement pour 200 motos a été mise en œuvre devant l'immeuble de CAPGEMINI.

C) **Les travaux d'aménagement ont été réalisés, en 2021, par la SPL SOA au niveau de la voie pompier et du trottoir, rue Rouget de Lisle, en vue de permettre la livraison du siège d'ORANGE.**

La dépense de 80 K€ HT a été remboursée par ALTAREA.

VI. La passerelle

1) La SPL Seine Ouest Aménagement construit une passerelle destinée à relier le quai du Tramway T2 et la gare RER Issy Val de Seine au futur quartier du Pont d'Issy.

Les objectifs poursuivis par cette passerelle sont les suivants :

- Requalifier du patrimoine immobilier tertiaire,
- Mettre en valeur l'entrée de ville,
- Améliorer l'accès aux transports en commun,
- Créer d'une continuité piétonne mais aussi cyclable entre l'arrivée du T2 face à l'esplanade et le projet urbain,
- Couvrir la canalisation de la collecte pneumatique des déchets.

C'est une voie piétonne paysagère de 130 m de long.

La passerelle, en BEFUP (béton fibré) se décompose en deux ouvrages distincts :

- Un ouvrage de franchissement au-dessus de la rue Rouget de L'Isle (**81 m de long, 11 m de large, 1 000 m² de surface**)
- Un ouvrage d'extension du quai du Tramway T2 (49 m de long, 11,7 à 9,8 m de large, 520 m² de surface)

2) La conception architecturale de la passerelle a été confiée à Atelier Ville et Paysage, architecte conseil de la SPL SOA pour la réalisation des études de conception des espaces publics de la ZAC du Pont d'Issy.

La maîtrise d'œuvre technique est assurée par Synthèse Ingénierie et le bureau d'études structure C&E Ingénierie.

3) La consultation des entreprises

La commission d'appel d'offres du 20 juillet 2015 a décidé de retenir les entreprises suivantes :

- Les travaux de génie civil pour la construction de la passerelle seront réalisés par l'entreprise RAZEL BEC.
- Les travaux de voiries et réseaux divers de la passerelle seront réalisés par l'entreprise EUROVIA.
- Les travaux d'éclairage public seront réalisés par BOUYGUES ENERGIES & SERVICES.
- Après réception des trois offres, la Commission d'Appel d'Offres du 8 juillet 2016 a retenu celle de la société VOISINS PARCS & JARDINS pour un montant de **7 084,75 € HT.**

4) Le coût des travaux de la passerelle

- Le coût des travaux de construction de la passerelle piétonne et d'extension du quai du Tramway T2 est arrêté à **5 520 000 € contre 5 277 000 € HT.**

Un complément de passerelle doit être construit afin de permettre à l'immeuble de bureaux d'ALTAREA-COGEDIM d'être accessible aux véhicules de secours, notamment en matière incendie.

La Commission d'Appel d'Offres du 8 juillet 2016 a retenu l'offre de l'entreprise **S.P.C.B.** pour un montant de **282 675 € HT.**

L'OS de démarrage des travaux en date du 24 août 2016 notifie une fin de travaux au 24 février 2017.

5) Les travaux de la passerelle ont débuté en janvier 2016 et ont été réceptionnés le 22 septembre 2017 ; elle a été inaugurée le 20 décembre 2017.

6) La réclamation des entreprises :

De manière informelle, le groupement RAZEL BEC/BAUDIN CHATEAUNEUF a formulé une réclamation s'élevant à 1 845 K€ HT, ramené à 1.237 K€.

La SPL SOA a sollicité l'avis de M. GUTTIERES, expert judiciaire, qui a estimé que seule la somme de 493 K€ HT peut être recevable au regard des contraintes de construction et de la coexistence des deux chantiers de SEFRI-CIME et d'ALTAREA-COGEDIM.

Le montant des pénalités de retard pouvant être appliqué est de 613 K€.

Enfin, la demande des entreprises est forclose, n'ayant pas été notifiée à la SPL SOA dans les délais.

Le groupement des entreprises mène sa réflexion au regard des éléments du dossier qui lui ont été communiqués.

Un protocole transactionnel d'un montant de 315 000 € a été signé.

VII. Les travaux de la crèche du Pont d'Issy

- Date de la VEFA signé avec SEFRI-CIME pour le clos et le couvert : 11 mai 2017
Acquisition des volumes 5 et 2 pour un montant de **1 150 000 € HT**.
- Montant des travaux : Le montant total des travaux d'aménagement intérieur de la crèche s'élève à la somme de **1 549 569,36 € HT** (estimation MOE : **1 649 600 € HT**), soit un coût total de 2 674 000 € HT avec la « coque » en béton acquis auprès de SEFRI-CIME au m² de 3 355 € HT.

Les CAO se sont tenues le 23 juin et le 21 septembre 2017.

La SPL a réglé les dépenses de réglage de la ventilation ; La question de maintenance du bac à graisse a été posée par le gestionnaire de la crèche ; Les dysfonctionnements du bac à graisse proviennent d'un mauvais raccordement électrique. Ils ont été résolus en février 2023.

VIII. Les cessions

- 1) Une remise, par la SSCV ISSY LES PETITES ILES, du groupe SEFRI CIME, d'un lot de volume (n° 20 de l'EDDV du 27 mai 2015), dépendant d'un ensemble immobilier sis 100 et 102, rue Camille Desmoulins à Issy, moyennant 1 €.

L'assiette foncière des parcelles figurant au cadastre et sur laquelle repose le lot de volume :

Section	N°	Lieudit	Surface
G	10	151 quai Bataille de Stalingrad	00 ha 03 à 60 ça
G	122	137 quai Bataille de Stalingrad	00 ha 40 à 93 ça
G	37	149 quai Bataille de Stalingrad	00 ha 03 à 25 ça
			Total surface : 00 ha 47 à 78 ca

Le lot de volume remis est le n° 20.

L'espace remis correspondant à une sente piétonne située entre les immeubles de bureaux et la crèche.

Le SCCV prend en charge l'entretien de cet espace vert durant 2 ans à compter de la remise, soit jusqu'au 31 mars 2020.

La cession a été signée le 21 mars 2019.

Une condition essentielle a été imposée au promoteur à savoir la maintenance, l'entretien et l'exploitation durant 3 ans après la réception auprès de la société missionnée par SEFRI-CIME, « SPORTS ET PAYSAGES », dont le siège social est à MONTIGNY LES CORMEILLES (95370) 140, Rue de la République, en date du 18 mai 2018.

Le montant de cette maintenance est de 45.733 € HT.

- 2) En 2021, une action commune avec ALTAREA a été entreprise en vue de régulariser la situation relative à la passerelle piétonne bordant votre opération dite « BRIDGE » à ISSY-LES-MOULINEAUX.

La SPL SOA se portera comme convenu acquéreur auprès de la SNCF des volumes correspondant à la totalité de cette passerelle surplombant la parcelle cadastrée section C numéro 77, à savoir les volumes 1 et 2, pour un montant de 170 000 €.

Cette acquisition interviendra dès lors que le processus de déclassement de ces volumes sera effectif côté SNCF. Ce processus est initié mais toujours en cours.

Le volume 3, correspondant au reliquat de la parcelle après distraction de la passerelle et de ses fondations, sera conservé par la SNCF.

Le volume 2, qui sera acquis par la SPL SOA, et qui correspond à la jonction entre la passerelle et votre opération BRIDGE, n'a pas vocation à être conservé par l'aménageur.

Aussi, la SPL SOA cédera à la société ISSY PONT le volume 2 susvisé au prix de QUATRE-VINGT CINQ MILLE EUROS (85.000,00 €) payable comptant au jour de la vente. Les frais de cet acte seront supportés par ALTAREA.

IX. Les travaux

- A. Les travaux de la crèche ont été achevés le 30 mars 2018 (la durée des travaux était de 6 mois).

Le montant total de l'opération est de **2.754.000 € HT**, soit **45.900 € HT** le berceau.

B. Les livraisons des immeubles tertiaires

- Immeuble « Campus » de SEFRI-CIME est occupé par le siège de CAPGEMINI à compter du 9 avril 2019.
- Immeuble BRIDGE ALTAREA COGEDIM : siège d'Orange : livraison en avril 2021.
- IGH SEFRI KEIKO : Début du chantier en avril 2019, et poursuite des travaux ; Livraison 2ème trimestre 2023.

Cette tour a une hauteur de 62 m et elle sera entourée d'un parvis aménagé par SEFRI CIME.

Il restera à l'aménageur les frais de branchement et de pose de deux kiosques (conciergerie et cordonnerie).

- C. Fin des travaux de raccordement à la collecte pneumatique des déchets pour l'immeuble de CAGGEMINI ; ces travaux ont été suivis par GPSO et la SPL SOA (conduite d'opération). Il restera à réaliser le raccordement à la tour KEIKO.
- D. Fin des travaux de VRD rue Camille DESMOULINS et de Rouget de LISLE.

XI. Le bilan de 2021 était un bilan de clôture, approuvé par le conseil et l'AG de 2022, lors de l'arrêté et de l'approbation des comptes de l'exercice 2021:

A) Les dépenses arrêtées (rappel)

Elles s'élèvent à **37 036 693 €.**

B) Les recettes arrêtées

Elles passent à **57 249 513 €.**

C) Le solde : **20 212 820 €.**

LA ZAC CŒUR DE VILLE

I. La concession d'aménagement

1) Par délibération du 9 décembre 2004, la Commune d'Issy-les-Moulineaux a décidé de créer un périmètre d'études et de concertation sur le secteur appelé « îlot Hugo-Vernet », bordé par les rues du Général Leclerc, Horace Vernet, Victor Hugo et avenue de la République, conformément à l'article L 300.2 du Code de l'Urbanisme. Elle a également approuvé une convention publique d'aménagement entre la Ville et la SEMADS d'une durée de dix ans qui confie à cette dernière les études d'aménagement de l'opération de restructuration de l'îlot Hugo-Vernet et la réalisation opérationnelle de ce projet. Cette convention a été signée le 3 janvier 2005.

Une procédure de création de ZAC a été engagée afin de permettre les divisions foncières en plus de 3 lots.

La superficie de ce terrain est de 3,1 ha environ.

Afin de maîtriser cette évolution et pour rappeler l'attachement de la commune au maintien sur le site des activités du CNET et du groupe FRANCE TELECOM, la commune d'Issy-les-Moulineaux exige que la mutation de ce site prenne en considération ses objectifs d'aménagement suivants :

- Permettre le maintien et la restructuration sur place du CNET-FRANCE TELECOM R&D dans des locaux adaptés et modernes.
- Favoriser l'implantation sur le site du siège de FRANCE TELECOM.
- Réaliser des logements en accession à la propriété et sociaux en cœur de Ville.
- Développer une continuité urbaine entre le quartier Corentin CELTON et le Centre-ville/Mairie d'Issy grâce notamment à la création d'un linéaire de commerces de proximité le long de la rue du Général Leclerc et de la rue Horace Vernet.
- Assurer la cohérence de l'écriture architecturale des façades par rapport au Séminaire Saint-Sulpice et à la mémoire des bâtiments existants du CNET.
- Promouvoir une démarche Haute Qualité Environnementale dans l'opération.
- Accompagner cette restructuration urbaine d'équipements publics (groupe scolaire, équipement petite enfance).
- Créer un espace vert ouvert au public.
- Améliorer les circulations automobiles et faciliter les flux des piétons.
- Valoriser la façade du Séminaire Saint-Sulpice par la création d'un espace dégagé et en cohérence avec l'îlot Saint-Nicolas.

2) Par délibération du 8 décembre 2005, le Conseil municipal a créé, à l'unanimité, la ZAC Cœur de Ville et approuvé son dossier de création.

3) Par délibération du 3 juillet 2008, le Conseil municipal a approuvé le programme le plus approprié au terrain et a précisé les objectifs pour la révision simplifiée du PLU.

4) Compte tenu de la loi du 20 juillet 2005 qui oblige à soumettre les conventions d'aménagement à des obligations de publicité, il a été décidé par délibération du Conseil Municipal du 4 février 2010 de résilier la convention publique d'aménagement avec la SEMADS en date du 3 janvier 2005 et de conclure une nouvelle convention d'aménagement avec la Société Publique Locale d'Aménagement « Arc de Seine Aménagement ».

La collectivité confie donc à Arc de Seine Aménagement la fin de la mission d'études préalables **(phase 1)**, l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC Cœur de Ville ainsi que la mise en œuvre de la phase opérationnelle de la ZAC **(phase 2)**.

5) La durée de la concession d'aménagement (signée le 6/5/2010) est fixée à 8 ans à compter de son entrée en vigueur.

6) Le montant de la mission d'études s'élève à **100 000 € HT** à régler par la ville selon les modalités suivantes :

- Pour l'ensemble des missions de la phase 2 et sur la durée de la concession, l'Aménageur aura droit à une rémunération forfaitairement fixée à **1 900 000 € HT**, lui permettant ainsi de répercuter une partie de ses frais généraux.
- L'aménageur percevra, annuellement, une somme équivalente à 1/8^{ème} de la rémunération, soit **237 500 € HT**.

7) L'avenant n° 1 à la convention

Par délibération en date du 29 novembre 2017, la Ville d'Issy-les-Moulineaux a approuvé un avenant n° 1 :

- prorogeant la convention pour une durée de 10 ans, soit jusqu'au 6 mai 2028,
- augmentant la rémunération de la SPL SOA pour tenir compte de la modification de la durée de la convention, de 237 500 € HT par année supplémentaire soit 2 375 000 € HT sur 10 ans.

II. Le programme

1) Un nouveau programme a été élaboré avec le Caisse des Dépôts et Consignations, propriétaire du terrain du CNET, en vue d'accueillir la région d'Île de France, qui finalement y a renoncé, pour étudier une seconde alternative sur un autre site isséen.

La modification du PLU a toutefois été approuvée, le 3 juillet 2014, compte-tenu de l'éventuelle implantation du siège de la Région d'Île de France.

- Des bureaux pour 65 000 m² sdp.
- Un pôle commercial de 20 000 m² sdp.
- Des logements à hauteur de 12 000 m² sdp dont 25 % à caractère social.
- Un parc accessible au public de près de 4 000 m².

De son côté, la CDC a lancé une consultation de promoteurs en vue de réaliser, le programme décidé en commun avec la ville :

- un pôle commercial de 16 000 m² sdp, avec la garantie d'une gestion pérenne.
- un programme de logements de 40 000 m² sdp dont 25 % de logements sociaux.
- un projet de locaux économiques de 40 000 m² sdp
- un espace vert.
- une école qui est passée de 8 à 10 classes.
- une crèche de 60 berceaux.
- un équipement numérique.

2) Le projet retenu vise les certifications exigeantes : NF-Habitat HQE® pour les logements, BEPOS, NF HQE® Bâtiment tertiaire et BREEAM® pour les immeubles de bureaux.

Les commerces feront l'objet d'une certification BREEAM® prolongée par une démarche environnementale poussée avec 100 % des futures enseignes.

Pour aller plus loin, le label BiodiverCity® sera recherché récompensant les efforts en matière de biodiversité.

Enfin, « Issy Cœur de Ville » a obtenu une certification WELL® à l'échelle du quartier pour récompenser la démarche santé et bien-être du projet. Une première en France !

III. Les cessions

Aucune cession en 2020.

IV. Les études

Les études d'impact ont été menées avec ALTAREA / COGEDIM ; la commission d'enquête a émis un avis favorable en date du 13 août assorti de recommandations qui ont été mises en œuvre

En effet, l'enquête publique unique relative au projet Issy Cœur de Ville s'est déroulée du 11 juin au 13 juillet 2018, et portait sur :

- Une demande d'autorisation environnementale unique au titre des articles L.181-1 et suivants du Code de l'environnement (loi sur l'Eau et Installation Classée pour la Protection de l'Environnement ICPE)
- Une demande de permis de recherche d'un gîte géothermique à basse température et une demande d'ouverture de travaux de forage au titre des articles L.124-1 et suivants du Code minier
- Une demande de permis de construire au titre des articles L.421-1 et suivants du code de l'urbanisme.

La commission d'enquête a remis son rapport et ses conclusions motivées :

- Un avis favorable sans réserve ni recommandation sur la demande d'autorisation environnementale unique ;
- Un avis favorable sans réserve ni recommandation sur la demande de permis de recherche d'un gîte géothermique à basse température et la demande d'ouverture de travaux de forage ;
- Un avis favorable sans réserve, avec 3 recommandations que sont :
 1. *La Commission d'enquête recommande que soit réalisé un retrait complémentaire sur la rue Horace Vernet des locaux techniques installés en terrasse sur l'immeuble L 5. La suppression d'une partie des dry-coolers mentionnée dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage doit permettre de réduire les emprises nécessaires aux locaux techniques et faciliter la mise en œuvre de cette recommandation qui participe à la limitation de la perte d'ensoleillement des riverains en vis à vis.*
 2. *La Commission d'enquête recommande qu'un effort important soit fait par le maître d'ouvrage sur l'information du public tout au long de la mise en œuvre de ce projet, avec notamment la réalisation « d'un cahier des mesures environnementales » prises pour*

réduire le bruit, pour réduire l'effet l'îlot de chaleur, pour réduire la pollution de l'air, pour la maîtrise des risques de pollutions. Cette recommandation peut prendre la forme d'un comité de suivi à l'occasion du chantier et doit permettre une meilleure acceptabilité du projet par les riverains et habitants du quartier.

3. La Commission d'enquête recommande que les aménagements des voiries autour du projet soient de qualité et participent ainsi à une meilleure connexion du projet avec la ville alentour. Ainsi la Commission recommande qu'un aménagement particulier soit étudié pour réduire « l'effet canyon » du passage réduit au droit de la cour d'école.

Le permis de construire a été délivré le 7 septembre 2018.

V. Les travaux

- A. Les travaux de dimensionnement et de pose des réseaux et fluides primaires (eau potable, téléphone, électricité) ont débuté le 15 juillet 2018 et se sont achevés le 15 décembre de la même année.

Le montant des travaux de VRD s'élève à **908.571 € HT.**

- B. Les travaux de terrassement ont débuté début mars 2019 :

- Terrassements généraux : fin mars 2020 (80.000 m3)
- Fin paroi moulée : fin août 2019
- Fin des infrastructures : été 2020 (900 pieux environ)
- Fin des superstructures : décembre 2021
- Livraison des immeubles : 1^{er} trimestre 2022

- C. Les travaux de branchement et de raccordement aux immeubles :

L'aménageur et ALTAREA ont étudié les conditions de branchements des fluides (assainissement, eau potable, électricité et téléphonie) aux immeubles construits.

Les travaux de branchement ont démarré en 2020, se sont poursuivis jusqu'en mai 2022.

La consistance des travaux :

- 15 postes de transformation HTA (160 ml de tranchée)
- 18 branchements eau et 6 bouches incendies (272 ml de tranchée)
- 17 branchements assainissement (dont 10 à plus de 5 m de profondeur et 70 ml de prolongement de réseau)
- 10 branchements télécom (280 ml de tranchée et 1800 ml de fourreaux)
- 11 branchements base tension (320 ml de tranchée et 805 ml de câbles)

Pour un montant de 733 205 € HT

Le montant total des travaux est de 2 453 987,40 € HT

- D. Les visites de équipements ont eu lieu à deux reprises en présence des représentants de la ville ; les échantillons qui seront posés dans la crèche, le groupe scolaire et l'équipement sportif ont été présentés.

E. Quatre comités de pilotage ont été organisés sous l'égide de P. KNUSMANN :

- 8/2/2020 ; 29/4/2020 ; 9/7/2020 ; 7/12/2020

La livraison de l'école Sophie Scholl en décembre 2021 et de la crèche « Arc en ciel » en mai 2021.

F. La COVID aura un impact faible sur les livraisons des immeubles grâce au rattrapage du retard.

VI. Les questions juridiques

A. Une convention de participation financière a été signée le 5 septembre 2018 entre la SPL SOA et la SNC Issy cœur de Ville, la SNC ACE Promotion, la SNC Issy Cœur de Ville Promotion Bureaux, la SNC ACE Promotion et la SNC Issy Cœur de Ville Commerces, pour un montant de 28.040.529 €.

B. Les recours gracieux ont fait l'objet de réponses appropriées et des protocoles transactionnels ont été signés.

C. Les actes de VEFA.

La SPL SOA a signé un acte de vente en l'état futur d'achèvement reçu par Maître Vincent FAURIE, notaire à PARIS, le 10 octobre 2019, avec la SNC dénommée ISSY COEUR DE VILLE, représentée par la société ALTAREA – COGEDIM, et portant sur des biens immobiliers en cours d'édification à ISSY LES MOULINEAUX

Les Biens acquis s'inscrivent dans un Ensemble Immobilier à usage mixte, devant comprendre, à son achèvement :

- des logements,
- des bureaux,
- des commerces,
- un cinéma,
- des équipements publics comprenant un groupe scolaire, une crèche et une salle polyvalente,
- un équipement dédié au numérique.

Le tout est réparti en sept (7) bâtiments, cinq (5) bâtiments de logements (L1 à L5), et deux (2) bâtiments de bureaux (B2 et B3) reposant sur un socle de commerces et plusieurs niveaux de sous-sols.

Les volumes correspondant aux équipements acquis :

- Volume 13 (la crèche de 60 berceaux)
- Volume 14 (un groupe scolaire)
- Volume 15 (un équipement sportif)

L'Ensemble Immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes suivant acte reçu par Maître FAURIE, notaire à PARIS, le 7 octobre 2019.

Le prix : la Vente a été consentie moyennant le Prix HT de 17.775.328,69 €

A titre d'information, le Prix de Base a été ventilé entre les Constructions de la manière suivante, savoir :

- QUATRE MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEPT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DIX- SEPT EUROS ET QUATRE VINGT QUATORZE CENTIMES HORS TAXES (4.267.697,94 EUR H.T) en ce qui concerne la Crèche,
- NEUF MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-SIX EUROS ET DIX NEUF CENTIMES HORS TAXES (9.380.486,19 EUR H.T.) en ce qui concerne le Groupe Scolaire,
- QUATRE MILLIONS CENT VINGT-SEPT MILLE CENT QUARANTE-QUATRE EUROS ET CINQUANTE-SIX CENTIMES HORS TAXES (4.127.144,56 EUR H.T.) en ce qui concerne la Salle Polyvalente ».

Un Acte rectificatif entre la SPL SOA et la SNC Issy Cœur de ville a été signé le 5 juin 2020 suite à une erreur matérielle : la Vente a été consentie moyennant le Prix HORS TAXE de 17.775.328,69 €, alors que l'accord des parties était basé sur un montant de 17.997.563,74 €, auquel s'ajoutera la taxe sur la valeur ajoutée, calculée au taux de 20 %, d'un montant de TROIS MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLE CINQ CENT DOUZE EUROS ET SOIXANTE-QUINZE CENTS (3.599.512,75 €),

Pour rappel, le Prix a été calculé et est ventilé entre les Constructions de la manière suivante, savoir :

- 4.320.906,63 € hors taxe en ce qui concerne la Crèche,
- 9.497.901,20 € hors taxe en ce qui concerne le Groupe Scolaire de 10 classes, alors que 8 avaient été prévues initialement par l'aménageur,
- 4.178.755,91 € hors taxe en ce qui concerne la Salle Polyvalente.

VII. La commercialisation

Sur 627 logements dont 25 % à caractère social (156 unités), 121 logements vendus en bloc au Ministère de la Défense, 83 logements en résidence senior, et 300 logements sont destinés à l'accession à la propriété, il ne reste que 6 logements à vendre.

Le prix de vente moyen est le suivant : 12 698 € TTC/m² parking compris.

VIII. La réception de la ZAC et inauguration le 19 octobre 2022

- Réception des équipements publics : *une crèche, un groupe scolaire et une salle de sport,*

1. LA CRECHE ANNE SYLVESTRE

La crèche Anne Sylvestre, composée de 60 berceaux, se développe sur une surface de 956 m² et comprend :

- 3 unités de vies pour les petits, moyens et grands
- Une salle d'activité spécifique

- Les espaces administratifs, de logistique et du personnel (rangement, bureau de la direction, vestiaire, locaux techniques, lingerie)
- Les locaux pour la préparation des repas (cuisine, local poubelle, vestiaire, biberonnerie)

L'acquisition du volume de la crèche et son aménagement ont représenté la somme de 4 320 907 € HT

2. LE GROUPE SCOLAIRE FRANCOISE GIROUD

Le groupe scolaire Françoise Giroud, d'une surface de plancher totale de 3 048 m² environ, est implanté au rez-de-chaussée et 1^{er} étage d'un immeuble de logements. Il se compose :

Au rez-de chaussée :

- D'un pôle administratif (hall, loge, bureau du directeur)
- D'une bibliothèque (BCD)
- De 3 salles de classes maternelles, 2 dortoirs et sanitaires enfants
- D'une salle périscolaire maternelle
- De locaux fonctionnels (local ménage, rangements, sanitaires)
- d'une cour de récréation de 940 m² environ avec une partie sous préau de 110 m², des sanitaires extérieurs et locaux de rangement.

Au 1^{er} étage:

- des locaux fonctionnels (infirmerie, buanderie, tisanerie, salle des professeurs, vestiaires, locaux ménages, rangements)
- d'1 classe maternelle et 6 classes élémentaires et sanitaires enfants
- d'une salle vidéo
- D'un office, 2 salles de restauration (maternelle et élémentaire)
- 2 salles de motricité avec rangement (maternelle et élémentaire)
- D'une salle périscolaire élémentaire

L'acquisition du volume et les travaux de cet équipement ont représenté la somme de 9 497 901 € HT.

- Réception des travaux de VRD, le 3 octobre 2022, avec la réalisation des aménagements des rues en périphérie de la ZAC, soit :
 - 1 140 m² de voiries neuves
 - 6 200 m² de trottoirs pavés
 - 2 900 ml de bordures en granit
 - 1 100 m² d'espaces verts
 - 33 arbres plantés, en plus de la centaine d'arbres situés à l'intérieur de l'îlot
- Réception le 25 janvier 2023 de l'Atelier de la création et de l'économie numérique (NIDA).

IX. Le bilan financier au 31/12/2022

Engagements arrêtés :

- En dépenses : 27 881 102 € contre 24 761 995 € en 2021.
- En recettes : 28 040 529 € contre 24 890 529 € en 2021
- Solde : 159 427 € contre 3 278 534 € en 2021

Le bilan pour 2023 :

- En dépenses : 28 038 640 € HT
- En recettes : 28 076 445 € HT
- Solde : 37 805 €

L'Etude de définition sur les « Axes de vie » : EN COURS

I. OBJET : étude de définition sur « axes de vie »

La SEMADS a engagé une procédure d'appel d'offres afin de désigner 3 équipes de maîtrise d'œuvre pour réaliser un diagnostic de circulation ainsi qu'une étude de définition du traitement paysagé des espaces publics, autour de deux axes majeurs et stratégiques de la ville d'Issy-les-Moulineaux, véritables « colonnes vertébrales » :

- De la porte de Versailles à Meudon (rues Ernest Renan – Général Leclerc – Victor Cresson et avenue de Verdun)
- Du Pont d'Issy à la porte de Versailles (rue Rouget de L'Isle, boulevard des Frères Voisin, boulevard Gambetta, rue Ernest Renan)

Cette consultation s'inscrit dans un contexte général de mutation urbanistique engagé depuis plus de 20 ans. En effet, la transformation urbaine d'Issy-les-Moulineaux se poursuivra dans les prochaines années, grâce à la mise en œuvre de grands projets urbains qui modifieront le fonctionnement du territoire en créant de nouveaux pôles de logements et d'intérêt, impactant les flux de déplacement de toute la commune : revitalisation du Cœur de Ville, ZAC Léon Blum, mutation des bords de Seine... La démarche engagée illustre la volonté de la commune de développer les liaisons entre ces centralités et d'innover en matière de déplacement.

Dans cette perspective et comme support aux « Conversations citoyennes », la SPL Seine Ouest Aménagement avait désigné Roland CASTRO, en qualité d'architecte-urbaniste, pour réaliser un premier schéma directeur destiné à relier les quartiers de la ville au secteur Mairie d'Issy, cœur battant isséen.

A. CALENDRIER PREVISIONNEL

A compter de la notification et de l'acceptation de la candidature, la réalisation de l'étude se déroulera en plusieurs phases :

1. Rappel du calendrier de remise de l'étude d'aménagement des axes de circulation

- **Phase 1** : Diagnostic - (1er juillet - 23 septembre 2016)
- **Phase 2** : Premières esquisses - (Jury 22 décembre 2016)
- **Phase 3** : Présentation du schéma guide définitif - (Remise des dossiers le 24 février 2017)
- **Phase 4** : Choix des lauréats (13 juin 2017)
 - Mutabilis pour la mise en œuvre du réaménagement de la RD 50
 - Laverne pour la mise en œuvre du réaménagement de la RD 989
- **Phase 5** : La poursuite ou non des études avec les phases de type Avant-projet et PRO, ACT, VISA, DET et AOR

B. ANALYSE DES OFFRES

Quinze groupements ont remis une offre.

La SEMADS a confié au BET VRD CUBE², par contrat en date du 15 janvier 2016, une mission d'analyse des candidatures.

Le jury réuni le 24 mars 2016 a désigné les trois lauréats suivants :

Les trois lauréats sont donc :
- Groupement MUTABILIS
- L'agence LAVERNE
- Groupement Atelier ROLAND CASTRO

Le jury réuni le 22 décembre 2016 a examiné les projets et a entendu chaque candidat.

Des observations ont été faites et elles doivent être prise en compte pour un rendu final.

La décision définitive en avril 2017 a consisté à retenir les deux premiers candidats.

Ces derniers sont appelés à présenter aux collectivités publiques un plan d'aménagement d'ensemble.

C. LES ETUDES

A. Lors du Bureau municipal du 11 septembre 2018, un point sur les études d'aménagement, engagées par la SEMADS et la Ville, de deux grands axes majeurs et stratégique (RD 50¹ et RD 989²) avaient été présentés.

Deux équipes ont été retenues (les agences Mutabilis et Laverne) par un jury constitué de la Ville, de GPSO et du Département pour réaliser une étude de définition du traitement paysager des espaces publics, devenus axes stratégiques pour les prochaines années compte tenu de l'arrivée des nouveaux habitants et salariés.

La municipalité avait alors décidé d'entendre les lauréats lors du Bureau Municipal élargi du 5 février 2019.

Les principes ont été approuvés et il est demandé d'approfondir avec tous les acteurs du projet (GPSO, CD 92...) l'étude de circulation et le schéma de financement.

Le budget prévisionnel est de 47 M€ HT.

B. La réalisation de l'APS

a) La commune d'Issy a confié à la SPL Seine Ouest Aménagement les études d'esquisse et d'avant-projet par délibération du 10 octobre 2019 ; ces études, assorties de plans et d'illustrations, seront présentées en janvier 2020 à la collectivité.

Les honoraires des agences ont été calculés sur la base d'un coût de travaux de 41 M €. Ainsi, la rémunération des agences pour ces études est fixée à 1 223 460 € (soit 2,98 % du cout des travaux estimé) et les honoraires de la SPL sont de 73 408 € H.T.

La somme de 47 191 € HT a été facturée en 2020.

Le contrat de maîtrise d'œuvre a été signé le 7 février 2020 avec l'agence MUTABILIS.

Montant du marché en tranche ferme (TF) et conditionnelle (TC) :

TF : 398 500 € HT
TC : 1 186 000 € HT

¹ Axe constitué de la rue Rouget de l'Isle, des boulevards des Frères Voisin et Gambetta.

² Axe constitué des rues Ernest Renan et Général Leclerc, des avenues Victor Cresson et de Verdun.

Un second contrat de maîtrise d'œuvre a été signé le 7 février 2020 avec l'agence LAVERNE :

TF : 759 679 € HT

TC : 1 638 479 € HT

- b) Les esquisses ont été remises en février 2020 et l'APS en juin 2020.
- c) L'APS a été transmis à GPSO et au Département des Hauts-de-Seine.
- d) « *Issy, Ville pilote du plan de relance de l'ETAT* » : ce projet figure parmi les autres dossiers structurants et singuliers propres à Issy-les-Moulineaux, présentés à l'Etat.
- e) Le montant des dépenses prévisionnelles est de 50 millions d'€ HT

En 2021, La SPL SOA a animé des réflexions avec la ville d'Issy et GPSO ; Il en résulte les orientations suivantes :

- Recherche d'un apaisement au niveau des axes suivants : RD 50, RD 989 et RD 76, marqués par une place ménageant la voiture et les espaces de circulation partagés avec les piétons.

Si la place de la voiture est volontairement diminuée, les aménagements en faveur des mobilités douces et des transports en commun doivent être renforcés afin de favoriser l'usage des modes de déplacement alternatifs à la voiture.

- La végétalisation est prégnante, combinée à la diversification des usages de l'espace public (détente, culture, sport, commerces).
- Ainsi, le maintien du sens unique sur la RD 989 doit être favorisé au profit du développement des mobilités douces. Les voies dédiées aux bus sur la RD 50 peuvent être opportunes.
- La succession de différents usages, sportifs et ludiques notamment, sur l'axe RD50, constitue une intention forte. Un travail fin de « scénarisation de l'espace public » est à entreprendre.
- Les matériaux et mobiliers doivent être de qualité, et économes en frais de maintenance.
- Enfin, certains projets d'aménagement comme HydroSeine, devront se coordonner avec les « axes de vie ».
- Les concessionnaires de réseaux, densément présents en sous-sol, doivent être associés afin de maintenir l'ambition végétale du projet et notamment les plantations d'arbres.
- Les modalités de chantier de l'extension de la ligne 12 de métro requiert un phasage compatible avec les « axes de vie ».
- Dès la sécurisation des financements, les études des « axes de vie » pourront démarrer vers un dossier PRO, avec des relevés géométriques conséquents ; Une enveloppe prévisionnelle des études est prévue à hauteur de 3 M€ HT.

En 2022 :

1. Suite aux « Conversations Citoyennes », instance de consultation large des habitants d'Issy-les-Moulineaux sur l'espace public, menées par la Ville d'ILM en 2021-2022, certains éléments en matière de mobilité ont été précisés, nécessitant notamment la reprise des études « Axes de Vie » pour complément des AVP existants réalisés en 2020

Les grands principes d'aménagement de ces grands axes souhaité par la Ville d'Issy-les-Moulineaux devront intégrer :

- Deux sens de circulation pour les vélos, dissociés autant que possible de la circulation automobile
- Des espaces distincts pour chaque usagers (piétons, vélos, voitures)
- La conservation de deux files de circulation lorsque les largeurs de voirie le permettent
- Un bilan des arbres plantés/abattus à minima neutre, en tentant de conserver les arbres existants
- La création des équipements nécessaires aux usagers et à la logistique (arrêts de bus, places de livraison, stationnement PMR, vélo,...)

C'est dans ce cadre, que l'EPT GPSO, a confié à la SPL Seine Ouest Aménagement, la poursuite des études nécessaires à la réalisation du projet, par une nouvelle lettre de mission en date du 9 décembre 2022.

Sur l'ensemble du périmètre du projet, la SPL SEINE OUEST AMENAGEMENT est chargée de reprendre et poursuivre le travail d'AVP de manière à répondre aux demandes complémentaires en matière de mobilité et d'aménagement de l'espace public.

2. Les études AVP ont ainsi été relancées, fin 2022, afin de prendre en considération le choix de la ville et de GPSO à savoir : la priorité initiale donnée pour la réalisation des premiers travaux de requalification de la rue général Leclerc, entre la place Corentin Celton et la rue Diderot afin de réaliser les premiers aménagements dans la continuité des travaux du Cœur de Ville.

Néanmoins dans la planification des travaux, le projet est tenu de prendre en compte les impératifs liés à la réalisation des épreuves des Jeux Olympiques 2024. La rue général Leclerc devant être empruntée par l'épreuve de cyclisme sur route, il n'est pas possible d'y réaliser des travaux avant l'automne 2024.

3. Dans ce contexte les premières opérations ont donc été ciblées sur un périmètre incluant les axes Renan et Guynemer ainsi que la place Corentin CELTON.

A l'issue de la tenue des Jeux Olympiques, ces opérations seraient étendues à la rue général Leclerc, ainsi qu'aux boulevards Frères Voisins et Gambetta, dans un souci de continuité des aménagements.

Ces travaux se termineraient pour l'hiver 2025, impliquant une réalisation du projet en deux phases.

La seconde phase de travaux serait lancée, en 2026, au niveau des avenues Victor Cresson et de Verdun et la rue Rouget de Lisle.

Certains tronçons sont imbriqués avec d'autres projets :

- Pour la rue Rouget de Lisle, le projet de ZAC Hydroseine,

- Pour les avenues de Verdun et Victor Cresson, les projets de ZAC Léon Blum et d'aménagement de la future Gare du Grand Paris.

4. Par ailleurs, la réalisation des travaux avenues de Verdun et Victor Cresson nécessite de lever les incertitudes pesant sur le calendrier de réalisation des travaux d'extension de la ligne 12.

5. Concernant l'axe Rouget de Liste, Desmoulins, Frères Voisins et Gambetta (RD 50), le dialogue est à approfondir avec le département des Hauts-de-Seine, la RATP et Ile-de-France Mobilité afin de définir un projet cohérent et fonctionnel.

6. Il est convenu avec la Ville et GPSO de réaliser, au printemps 2023, une phase de concertation en deux temps : représenter le projet dans sa globalité, sur les RD50 et 989 aux Isséens à l'occasion d'une réunion publique large pour présenter les perspectives globales d'aménagements retenues pour l'ensemble des Axes, puis à l'été 2023, lancer des concertations spécifiques, par secteurs avec les habitants, entreprises et commerçants des zones ciblées par la première phase de travaux sur la RD989, à savoir les rue Renan, Guynemer et la place Corentin Celton.

Cette seconde phase viserait à échanger sur la mise en œuvre spécifique des principes des Axes de Vie.

LE PROLONGEMENT DE LA LIGNE 12 : EN COURS

A. La ville d'Issy-les-Moulineaux se développe et accueille une population croissante en quête d'un cadre de vie accueillant, de services toujours plus nombreux, et de transports en communs facilement accessibles.

Parallèlement à ce développement démographique, des sièges sociaux se sont implantés sur la commune au cours des dernières années (Microsoft, Yves Rocher, Accor, La Poste, Cap Gemini, etc.) et d'autres emménageront prochainement (Orange, Nestlé, etc.).

La poursuite de ce développement, dans un cadre préservé, est la priorité de la commune ; ainsi au cours des prochaines années, de nouveaux quartiers seront livrés. L'un d'eux se développera autour de la gare du futur métro ligne 15 Issy RER. Le quartier Léon Blum constituera une nouvelle centralité, et une vitrine pour le Grand Paris.

Ainsi, le prolongement de la ligne 12 du métro jusqu'à Meudon en passant par la Gare du Grand Paris Express (au sein de laquelle une réserve a été actée par la Société du Grand Paris), s'inscrit dans une logique territoriale qui dépasse largement le cadre communal.

Ce projet offrirait notamment une meilleure desserte pour le parc des expositions de la Porte de Versailles rénové (500 millions d'euros d'investissement).

B. C'est ainsi que la Commune souhaite lancer une étude d'opportunité sur le prolongement de la ligne 12 du métro afin de vérifier que le développement du territoire Isséen nécessite la prolongation de la ligne 12 du métro, et que l'évolution de la croissance démographique et économique assurera la rentabilité de cet investissement.

L'extension de la ligne 12 s'inscrit dans un environnement de forte croissance urbaine en bords de Seine, dans le tissu urbain d'Issy (ZAC Léon Blum, ZAC Cœur de Ville, de Meudon (ZAC des Montalets et Opération Meudon sur Seine et de Boulogne - ZAC Seguin...).

De plus, la mise en service de la ligne 15 du Grand Paris Express prévue en 2025, constituera un moyen de transport supplémentaire pour rejoindre directement le Parc des expositions de la Porte de Versailles (7,5 millions de visiteurs) et la Tour Triangle, depuis l'aéroport d'Orly, depuis le sud de la Région ou encore depuis la province, et ce, sans passer par Paris.

L'extension de la ligne 12 participera donc au développement économique du secteur en renforçant son attractivité.

Participeront au financement de cette étude, évaluée à 1,25 M € HT la commune d'Issy-les-Moulineaux, la Société Publique Locale « SEINE OUEST AMENAGEMENT », CDC HABITAT, la Société VIPARIS et la commune de Meudon.

C. Les honoraires de la SPL SOA sont fixés à 125 000 € HT.

D. La CAO s'est réunie le 3 février 2020 et a décidé ce qui suit :

Entreprise	HT
SYSTRA	488 327,50 €
TRACTEBEL	1 132 750,00 €
EGIS	441 550,00 €
ARTELIA	649 800,00 €

1. La SPL SOA a reçu 4 offres :

- EGIS RAIL, pour un montant de 441 550,00 €
- SYSTRA, pour un montant 488 327,50 €
- ARTELIA, pour un montant de 649 800,00 €
- TRACTEBEL, pour un montant de 1 132 750,00 €

2. Le candidat retenu :

La SPL SOA a procédé à l'analyse des offres au regard des critères de sélection :

- Critère n° 1 : Valeur technique des prestations / Pondération : **35 %**
- Critère n° 2 : Délai d'exécution : Pondération **25 %**
- Critère n° 3 : Prix des prestations (phase 1 et phase 2 à chiffrer) /Pondération : **40 %**

3. Décision de la Commission d'Appel d'Offres :

Au regard du rapport d'analyse des offres, la Commission d'Appel d'Offres a décidé de retenir l'entreprise SYSTRA pour la réalisation de l'étude d'opportunité et de faisabilité relative au projet d'extension de la ligne 12 du métro, pour un montant de **488 327,50 € HT**.

L'étude de pré-faisabilité sera réalisée dans le délai de 2 semaines à compter de la notification de l'offre.

L'étude de faisabilité sera réalisée dans le délai de 43 semaines (10 mois et 3 semaines) à compter de la validation, par la SPLSOA et la Ville d'Issy, de la pré-faisabilité.

Mais avant celle-ci, il a été demandé à SYSTRA de réaliser une étude socio-économique sur l'opportunité de cette prolongation en vue de la présenter ensuite à Ile de France Mobilités (IDFM).

4. La mission confiée à la RATP :

L'entreprise SYSTRA étant cependant dans l'impossibilité de se procurer certains plans détenus par la RATP, maître d'ouvrage des infrastructures de la ligne 12 du métro, la SPL SOA est contrainte de contracter avec celle-là, aux fins de validation et de finalisation des études de faisabilité réalisées par la société SYSTRA.

Le montant du marché signé avec la RATP étant supérieur au seuil de 245 114 € HT, la SPL SOA transmet au contrôle de légalité le marché signé avant sa notification à la RATP.

Le montant des études est de 733 441,50 € HT.

Les parties AMENAGEUR : 62 000 € HT

5. Les études :

a) La RATP réalise les études techniques suivantes :

- Définir le tracé du prolongement de la ligne 12 du métro et les conditions de son insertion urbaine : le tracé permettra de répondre aux objectifs des périmètres d'investigation et fonctionnel du projet visé. La RATP pourra faire des propositions de tracé alternatives et pertinentes.

- Intégrer les données géologiques, géotechniques et hydrologiques ainsi que toutes contraintes applicables au projet (réglementations d'urbanisme applicables, divers réseaux des concessionnaires, contraintes foncières et environnementales, etc.).
- Déterminer les règles de conception et de dimensionnement du projet. La solution d'insertion des infrastructures devra privilégier l'option souterraine. La position des émergences pourra être proposée ainsi qu'un plan de principe pour les ouvrages de secours et de sécurité (accès pompiers, ventilation, désenfumage, évacuation des personnes, etc.).
- Orienter les études de tracé et de profils en long de la ligne prolongée en vue de minimiser les passages en tréfonds des constructions existantes afin de privilégier le passage sous le domaine public.
- Définir l'implantation des stations entrantes et de sortie sur le tracé de la ligne, lesquelles doivent s'intégrer au paysage urbain : fournir les dimensions théoriques, l'impact sur les lieux avoisinants, les acquisitions foncières à prévoir, et préparer l'organisation de l'intermodalité avec les modes de transport structurants.

b) Planning et démarche générale des études :

Les études de la RATP seront réalisées dans un délai de 12 mois après signature de la convention.

c) Les études de préféabilité démontrent la possibilité d'assurer le principe d'une extension vers le quartier de la ferme à Issy et à Meudon.

GPSO a voté, le 12 mars 2021, un vœu de soutien du projet d'extension et souhaite une réflexion sur une desserte de l'île Seguin.

En 2022 :

Ont été présentées les conclusions suivantes par la SPL SOA et ses conseils, SYSTRA et la RATP, le 17 mars 2022 à :

- Pierre-Christophe BAGUET, Président de l'EPT GPSO
- Denis LARGHERO, Maire de Meudon
- Grégoire de la RONCIERE, Maire de Sèvres
- André SANTINI, Maire d'Issy-les-Moulineaux

- 1) Le prolongement sud de la ligne vise à prolonger d'environ 3 km la ligne depuis son terminus actuel à la station Mairie d'Issy avec la création de 3 nouvelles stations permettant notamment d'offrir une correspondance avec le RER C, la future ligne 15 du métro et le tramway T2.

Tracé de référence prévu pour le prolongement Sud de la Ligne 12



Légende :

Trait blanc : tracé de l'extension de la ligne 12

Trait rouge : future ligne 15

Trait jaune : RER C

Trait rose : T2

Les 3 stations de desserte recherchées :

- Dans le périmètre du futur pôle d'échanges multimodal de la ZAC Léon Blum (interface RER C, T2, lignes de métro 15, lignes de bus 123, 190 et TUVIM)
- Au sein du quartier de la Ferme
- A Meudon ou Meudon-sur-Seine, à proximité de la gare de tramway « Brimborion »

Par délibération du 10 octobre 2019, le conseil Municipal d'Issy a approuvé le lancement d'une étude d'opportunité sur le prolongement de la ligne 12 du métro, afin de vérifier d'une part que le développement du territoire isséen nécessite cette prolongation et d'autre part que l'évolution de la croissance démographique et économique assurera la rentabilité de cet investissement.

Le 29 mai 2021, Valérie PECRESSE annonçait publiquement, à Issy, l'inscription au Contrat de Plan Etat / Région (CPER – non approuvé à ce jour) de la prolongation de la ligne 12 du métro jusqu'à Meudon.

2) Les études

- La société SYSTRA a tout d'abord remis une étude de préféabilité en mars 2020 qui a identifié les principales incertitudes à lever
- La société SYSTRA a ensuite rendu en septembre 2020 une note de présentation générale, avec une 3ème station, « Brimborion », déplacée plus à l'Ouest, qui conclut à la faisabilité technique du projet selon le tracé ainsi défini.

Par ailleurs, l'opération de prolongement de la ligne 12 étant sous la maîtrise d'ouvrage conjointe de la RATP et d'IDFM, une mission a été confiée à la RATP afin de participer aux études de faisabilité techniques. La RATP a rendu un « rapport d'étude » de 60 pages, en septembre 2021.

Le 6 janvier 2022, IDFM a répondu positivement à la demande de la ville d'Issy de fournir les prévisions de fréquentation, via son logiciel A.N.T.O.N.I.N. (Analyse des Transports et de l'Organisation des Nouvelles Infrastructures). Les prévisions de fréquentation sont attendues pour **fin juin 2022**, à l'aide desquelles SYSTRA pourra finaliser son étude.

3) Les incertitudes de l'étude sur la question de la gare Brimborion

La station Brimborion serait entièrement située à Meudon.

La RATP a jugé sa réalisation problématique au regard de l'ouvrage d'arrière gare à construire.

A la demande de la SPL, en aout 2021, SYSTRA a réfléchi et trouvé une solution de variante de remisage à l'aval de la station Brimborion respectant l'exigence de 30 positions.

Le principe consiste à remiser 14 trains en arrière-gare de Brimborion, au niveau de la station Brimborion elle-même, entre la station et le Pont de Sèvres (?), puis de remiser les 16 autres trains au-dessus du principal ouvrage hydraulique et de la ligne 15, au-delà du Pont de Sèvres, à faible profondeur. En raison de l'éloignement de ces 16 trains, il conviendrait de prévoir un ouvrage d'accès pour les conducteurs à l'extrémité Nord des ouvrages.

Ce point sera développé par la RATP qui souhaite approfondir les études ; Mais il n'y a pas d'obstacle de principe.

4) Les caractéristiques du projet et son coût

a) Le temps de parcours

- Mairie d'Issy/Léon Blum/Issy RER : 85 secondes
- Léon Blum/Issy RER/ La ferme Musée Rodin : 72 secondes
- La Ferme/ Musée Rodin/ Brimborion : 72 secondes

b) Les correspondances

- Léon Blum : RER C et ligne 15
- Brimborion : T2

c) Le coût des travaux de la ligne 12 selon la RATP

- Si méthode de tranchée à ciel ouvert : 550/640 millions (fort impact pour les riverains)
- Si méthode de creusement par tunnelier : 530/620 millions (moins de nuisances pour les riverains, moins d'aléas, mais études à approfondir)

Les études de faisabilité sont achevées. Dans un courrier du 22 novembre 2022, IDF Mobilités a communiqué des prévisions de trafic du prolongement de la ligne de métro 12 ne permettant pas de conclure à une fréquentation importante du prolongement. Pour approfondir ce point, vérifier les hypothèses, analyser les conditions d'une bonne rentabilité socio-économique et avancer les études techniques, IDFM lancera prochainement une étude plus détaillée du prolongement de la ligne 12. Cette étude doit se faire dans le cadre d'une étude stratégique du prolongement de la ligne de métro à mettre en œuvre post réalisation du Grand Paris Express et qui serait réalisée dans le prochain CPER, si ce dernier confirme des financements dédiés à cet égard.

LA ZAC LEON BLUM : EN COURS

I. La mission d'aménagement

Objet de la mission

Par délibération du 2 octobre 2013, le Conseil municipal a approuvé les objectifs poursuivis et les modalités de concertation préalable à la création d'une ZAC sur le secteur Léon Blum, en définissant les objectifs suivants :

- Permettre à la Société du Grand Paris de réaliser la gare « Issy-RER » dans le calendrier imposé par l'Etat dans le cadre de la ligne 15 du Grand Paris Express,
- Assurer une densification afin de contribuer à l'accroissement du nombre de logements et contribuer à atteindre les objectifs stipulés dans la loi du Grand Paris,
- Assurer la réalisation d'un pôle d'échanges multimodal,
- Redonner un nouveau souffle aux quartiers existants et créer une nouvelle polarité autour de la place Léon Blum, tout en la raccordant au cœur d'Issy-les-Moulineaux,
- Réussir une mixité fonctionnelle et sociale et adapter et/ou créer les équipements publics aux nouveaux besoins,
- Ouvrir le quartier sur son environnement et assurer un lien entre les quartiers du haut et du bas d'Issy.

La Ville d'Issy-les-Moulineaux a alors confié à la Société Publique Locale d'Aménagement « Seine Ouest Aménagement », les études relatives à l'élaboration des dossiers de création et de réalisation de la ZAC du secteur Léon Blum, dans le cadre d'une lettre de mission signée le 3 janvier 2014, et plus particulièrement :

- Assister la collectivité dans la mise en œuvre de la procédure de création et de réalisation de la ZAC conformément aux articles L.311-1 et suivants du Code de l'urbanisme (élaboration du rapport de présentation, établissement d'un plan de situation, réalisation d'une étude d'impact, définition du programme des équipements publics, avec l'indication de leur financement, définition du programme global des constructions à réaliser, et des modalités prévisionnelles de financement, établissement d'un bilan prévisionnel d'aménagement),
- Réaliser toutes les études opérationnelles nécessaires à la mise en place de la ZAC Léon Blum (recenser les difficultés juridique et économique, analyser les contraintes du site, recenser les concessionnaires, etc...),
- Elaborer un projet urbain qui redonne un nouveau souffle aux quartiers existants et créer une nouvelle polarité autour de la place Léon Blum, tout en la raccordant au cœur d'Issy-les-Moulineaux,
- Assister la collectivité dans la mise en place d'un outil de concertation de type « Maison des projets » associant les Isséens aux réflexions afin de partager leur vision sur l'avenir de ce quartier et du reste de la Ville.

La durée de la mission était de 24 mois à compter de notification de la lettre de mission du 3 janvier 2014 pour un montant de la mission de 130 000 € HT.

Par délibération en date du 17 décembre 2015, le Conseil municipal d'Issy-les-Moulineaux a approuvé la concession d'aménagement de la ZAC Léon Blum pour une durée de 15 ans.

La concession d'aménagement énumère les engagements de l'aménageur, à savoir :

- Acquérir la propriété,
- Réaliser dans le cadre du périmètre de la ZAC, les équipements d'infrastructures et de superstructures propres à l'opération, tels qu'ils sont définis dans le dossier de réalisation,
- Mettre en place la commercialisation dans les meilleures conditions,
- Assurer l'ensemble des études, des tâches de gestion et de coordination pour la bonne fin de l'opération,
- Prendre en charge la démolition, le désamiantage et la dépollution des terrains pour la seule construction d'équipements publics, nonobstant les responsabilités incombant aux propriétaires et aux exploitants.

Pour l'ensemble de ses missions et sur la durée de la concession, l'aménageur aura droit à une rémunération forfaitaire de 5 500 000 € HT, soit 6 600 000 € TTC.

II. Les études pré-opérationnelles

a) Réalisation de l'étude d'impact

Dans le cadre de la procédure de création de la ZAC Léon Blum, la SPL SOA a missionné le bureau d'études BURGEAP pour la réalisation de l'étude d'impact.

L'étude d'impact a été transmise pour avis à l'Autorité Environnementale le 7 avril 2015.

b) Approbation du dossier de création et de réalisation de la ZAC par délibération du conseil municipal du 17 décembre 2015.

c) Elaboration du programme initial de la ZAC

La SPL SOA, en lien avec la ville d'Issy-les-Moulineaux, la SGP, SOH, et avec la collaboration technique de Synthèse Architecture a établi un plan masse et un programme de constructions de la ZAC Léon Blum.

d) Elaboration d'un plan masse sur l'îlot Aristide Briand

Missionné par Seine Ouest Habitat (SOH) et la SPL SOA, le Groupe Synthèse a réalisé un projet de réaménagement de l'îlot Aristide Briand, appartenant au bailleur social.

Le plan masse prévisionnel prévoit la démolition de l'existant au profit d'une densification et d'une diversification de l'offre de logements, ainsi que la création d'un projet paysagé favorisant les liaisons douces.

e) Dépôt d'un permis de construire sur le terrain appartenant à PRD Office

La société PRD a déposé le 31 mars 2014 une demande de permis de construire pour le terrain dont elle est déjà propriétaire situé 14/16, boulevard Garibaldi, pour la construction de 24 411 m² sdp de bureaux, 286 m² sdp de commerces et un parking public de 229 places de stationnement

Une convention de participation financière aux équipements publics de la ZAC a été signée, le 6 mars 2015, entre la SPL SOA, la ville d'Issy-les-Moulineaux et la société PRD pour un montant de 1 679 000 € HT.

La ville est partie signataire à la convention, laquelle prévoit qu'elle reversera à la SPL SOA la somme de 1 321 346,25 € au titre de la quote-part communale de la taxe d'aménagement payée par la SAS 14 boulevard Garibaldi.

f) Coordination avec la Société du Grand Paris (SGP)

Afin d'assurer une parfaite coordination des projets de ZAC et de conception de la nouvelle Gare du Grand Paris, GPSO, la ville d'Issy-les-Moulineaux, la SPL SOA et la SGP se sont réunis régulièrement depuis le 24 octobre 2014.

La SGP sera également maître d'ouvrage pour la réalisation d'une opération immobilière connexe. Il sera majoritairement destiné à l'accession privée à la propriété. Une consultation de promoteurs/architectes a été lancée par la SGP le 10 février 2015.

- g) Elaboration de l'étude de sûreté et de sécurité publique** obligatoire depuis la loi du 5 mars 2007, dès lors que la SHON développée dépasse 70 000 m². Cette étude est en cours, et elle doit être faite en lien avec les constructeurs.

III. La consultation des promoteurs par la SPL SOA

A) Afin de mettre en œuvre le programme immobilier souhaité par la ville d'Issy-les-Moulineaux, la SPL Seine Ouest Aménagement a lancé un appel à candidatures le 4 août 2015.

Quinze groupements de promoteurs et architectes ont déposé un dossier de candidature :

- FRANCO SUISSE (Architectonia/Hertenberger)
- BNPPI/SNI (François Leclerc/Bach Nguyen)
- CIE DE PHALSBOURG (Castro et Libeskind)
- SEFRI-CIME/AIGO (Brenac et Gonzales)
- VINCI/ ICADE (Merat et Foucras)
- SOGEPROM (Harmonic+Masson & Associés / Sou Fujimoto Architects)
- ALTAREA COGEDIM (Jean-Paul Viguiier)
- OGIC/EMERIGE (COBE, MIKOU, Combarel, Bg A)
- KAUFFMAN & BROAD (Devillers)
- BOUYGUES IMMOBILIER (Louis Paillard)
- NACARAT (Architecture Studio)
- PICHET (Antonini/Darmon)
- PROMICEA (JM Wilmotte)
- CONSTRUCTA (Pietri architectes et/ou 5+1AA)

B) La procédure de consultation

Lors de la phase de consultation, les candidats devaient remettre les éléments suivants :

- Réflexion sur l'aménagement du quartier et le plan masse
- Finalisation des tests de constructibilité
- Ordre de prix de charge foncière
- Evaluation du prix des VEFA des commerces, logements sociaux et des équipements publics, si ces derniers étaient imbriqués dans les programmes immobiliers privés

Les critères de sélection des candidats comprenaient deux thématiques :

- Projet d'aménagement de la ZAC, orientations architecturales et objectifs de développement durable (pondéré à 55 %)
- Aspects financiers et juridiques (pondéré à 45 %)

L'analyse des candidatures s'est basée sur 5 grands critères d'évaluation :

- Intentions sur l'aménagement de la ZAC, sur les modifications et les améliorations à apporter au plan masse, sur les orientations architecturales et sur les objectifs de développement durable : 40 %
- Typologie de principe des futurs programmes immobiliers et des logements (les grands logements sont privilégiés) : 15 %
- Qualité architecturale des immeubles à construire : 30 %
- Qualité intérieure des logements : 10 % (incitation artistique dans les espaces publics de la ZAC)

C) L'analyse financière des candidatures a fait apparaître les éléments suivants :

		Moyenne	Offre la moins-disante	Offre plus disante	Ecart entre l'offre la plus disante et l'offre la moins disante
	Surface proposée m ² SDP	77.428	61.301	83.746	37 %
Offre globale	Montant offre HT	146.926.143 €	103.657.200 €	188.650.000 €	45%
	Charge foncière moyenne /m ² SDP	1 907 €	1 468 €	2 678 €	45%
Charge foncière des logements en accession – € HT /m ² SDP	Ilot A	2 461 €	1 890 €	3 000 €	37%
	Ilot J	2 419 €	1 890 €	3 000 €	37%
	Ilot D	2 219 €	1 850 €	2 700 €	31%
	Ilot F	2 255 €	1 600 €	2 763 €	42%
Montant ventes en VEFA €/m ² HT	Logement social PK Inklus	3 437 €	3 220 €	3 750 €	14%
	Commerces	2 790 €	2 055 €	3 366 €	39%
Prix de vente envisagé des logements libres /m ² TTC (PKI inclus)		8 262 €	7 190 €	9 300 €	19%

D) Résultats suite à l'audition du 11 mars 2016

L'analyse architecturale et financière des dossiers de candidature a permis d'établir un classement suivant :

Offres pour les ilots A, J, D, F
BNPPI/SNI, remplacé par OGIC (îlot J)
SEFRI-CIME/AIGO (îlot A)
CIE DE PHALSBURG/OGIC (îlot F)
PROMICEA-WOODEUM (îlot D)

E) Consultation pour l'îlot E de la ZAC Blum

Dans le cadre de la convention d'action foncière liant la ville à l'EPF Ile-de-France, il est prévu sur les parcelles allant du 99 bis au 105 bis, avenue de Verdun, une opération de 140 logements dont 30 % de logements sociaux.

L'opération sera réalisée en 2 phases successives, pour permettre la réinstallation sur le site des logements d'EFIDIS, du centre paramédical et du commerce d'éducation canine :

- Phase 1 : 60 logements sis 105-105 bis, avenue de Verdun. (Ilot E1)
- Phase 2 : 90 logements sis 99 bis-103, avenue de Verdun. (Ilot E2)

a) Le projet sis 105-105 bis, avenue de Verdun lancée par L'EPF ILE DE FRANCE

L'EPF a lancé début novembre 2015 un appel à candidatures pour la réalisation de la première phase de l'opération, correspondant à la cession de 1 100 m² sdp en vue de la construction de 4 700 m² sdp de logements (60 unités dont 15 au profit d'EFIDIS) et 200 m² d'activités et de commerces.

12 candidats ont déposé une offre et la société KAUFMAN & BROAD a été désignée lauréate pour l'îlot E1, du 105-105bis avenue de Verdun.

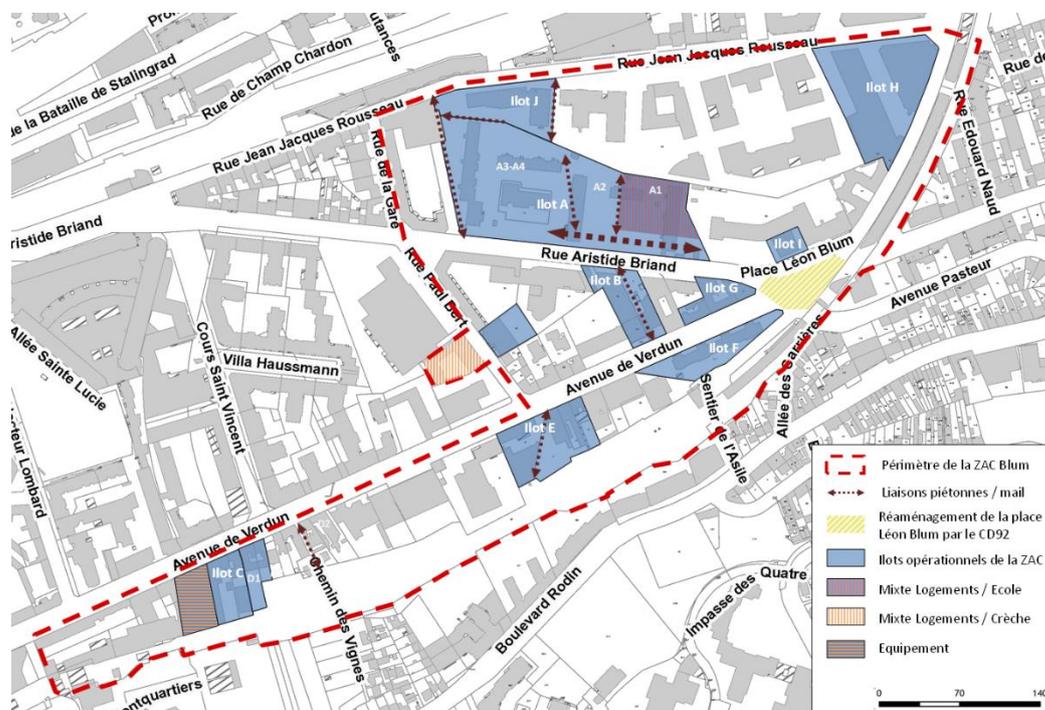
b) La seconde tranche a fait l'objet de l'appel à projet "Inventons la Métropole" lancé par la SGP.

La Ville d'Issy et l'EPF ont participé à l'appel à projet « Inventons la Métropole » pour cet îlot. 13 candidatures ont été reçues le 13 janvier 2017, la société ICADE a été désignée lauréate pour l'îlot E2, du 99bis-103 avenue de Verdun.

IV. Mise au point du programme des îlots opérationnels :

Suite aux études réalisées par les promoteurs et la SPL SOA entre juillet et décembre 2016, le programme global prévisionnel des constructions a été précisé et prévoit, sur une zone de 17,4 hectares et 10 îlots opérationnels, un total d'environ 145 000 m² de Surface de Plancher (SDP), avec :

- Près de 120 000 m² de logements, dont au moins 25 % sociaux,
- 28 000 m² de bureaux,
- 3 500 m² de commerces,
- des équipements publics (crèche, école, ...),
- des espaces paysagers.



Le programme des îlots opérationnels a par la suite été précisé en 2019, dans le cadre de l'étude d'impact complémentaire présentée lors des enquêtes publiques relative à la Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC Léon Blum.

Ilot	m ² logements	m ² logements accession	m ² logements sociaux construits	m ² logements sociaux démolis	% logements sociaux
A+ Paul Bert (SOH)	48 856	28 974	19 882	13 640	41 %
B (EPF)	10 000	7 000	3 000	0	30 %
C (SOH)	4 880	0	4 880	0	100 %
D	9 642	7 249	2 393	0	25 %
E (EPF/SPL)	11 729	8 446	3 283	537	28 %
F	18 405	13 085	5 320	5 057	29 %
G (SGP)	6 733	5 231	1 502	0	22 %
J (SEMADS)	10 067	10 067	0	0	0 %
Total	120 312	80 052	40 260	19 234	33 %
dont EFIDIS			1 200		

Il est estimé près de 2 000 logements dont 33% à caractère social (620 unités)

18 rue Paul Bert

Seine Ouest Habitat a lancé un concours dont le lauréat est l'agence Daquin et Ferrières qui a été nommée en juillet 2017 et le PC a été déposé le 22/01/2018.

Définition du programme :

- 66 logements sociaux
- 1 crèche de 60 berceaux

Echéancier prévisionnel : Démarrage en 2018 et livraison en 2021

Ilot A - Terrain « Briand (SOH) 31-61, rue Aristide Briand :

Etat initial : 260 logements sociaux appartenant à SOH. Opération tiroir de relogements/démolitions.

Le programme de l'îlot A la réalisation de logements mixtes, une école maternelle de 12 classes et la reconstruction de la crèche Arc-en-Ciel sur le terrain du 18 rue Paul Bert.

Il a été divisé en 4 lots A1 (SOHP), A2-A3-A4 (SEFRICIME AIGO/PROMOTION).

LES ACTIVITES EN 2022

1. Lot A1 :

Suite au concours lancé par Seine Ouest Habitat, au 1^{er} trimestre 2017, l'agence d'architecture Brenac et Gonzales a été nommé lauréat en octobre 2017.

Le PC a été déposé en février 2018 pour la construction de 104 logements sociaux et une école maternelle de 12 classes.

La SPL SOA a signé une VEFA avec SOHP pour la réalisation de l'école maternelle.

L'école maternelle a ouvert le 3 janvier 2022. Les logements ont été livrés au 1er trimestre 2022.

2. Lot A2 :

Définition du programme : (Promoteur SEFRI-CIME AIGO PROMOTION)

- 8 910 m² logements libres (152 logements)
- 210 m² commerces

Le PC a été déposé le 12 février 2019

Les travaux ont débuté au 4T 2020 pour une fin de travaux au 2^e trimestre 2023 avec les premières livraisons d'appartements en mai 2023.

Echéancier prévisionnel : 2020-2022

3. Lot A3 :

Définition du programme : (Promoteur SEFRI-CIME AIGO PROMOTION)

- 3 796 m² logements sociaux (53 logements)
- 13 058 m² logements libres (206 logements)
- 394 m² commerces

Le PC a été déposé le 30 juin 2021 et obtenu le 25 avril 2022.

Echéancier prévisionnel : 2023-2025 / 2025-2027

4. Lot A4 :

Définition du programme :

- 2 950 m² logements sociaux (23 logements)
- 5 787 m² logements libres (83 logements)
- 133 m² commerces

Le PC a été déposé le 30 juin 2021

Echéancier prévisionnel : 2026-2028

Ilot B : L'EPF a été chargé de mener les premières études et consultation de charges foncières.

La SPL SOA a repris les études en tant que bénéficiaire de la déclaration d'Utilité Publique en 2017 et de l'enquête parcellaire de l'îlot B de la ZAC.

La société OGIC qui a été désignée pour construire un immeuble de 12 000 m² environ (190 logements), dont 30 % de logements sociaux (57 logements), et 500 m² de commerce. Ce programme dénommé « La Serre » a pour architecte l'agence MVRDV, dirigée par Winy MAAS.

Le PC a été déposé le 30 avril 2021 et délivré le 19 novembre 2021.

Ilot C – 131-133, avenue de Verdun :

Existant : Hôpital de jour Psychiatrie Gériatrie AP-HP a quitté le site.

Programme : Seine Ouest Habitat a lancé un concours pour la réalisation de 102 logements sociaux (5 200 m²), d'une crèche et du « restaurant club » de l'allée Sainte-Lucie. C'est l'Atelier 115 qui a été désigné architecte de l'opération.

Le PC a été délivré le 6 décembre 2017

Les travaux se sont terminés au 4^e T 2021

Ilot D – 115-129, avenue de Verdun :

Etat existant : 10 parcelles privées dont 2 copropriétés et 1 parcelle appartenant à la ville d'Issy regroupant 102 logements et 7 commerces. Cet îlot a été divisé en 3 phases D1, D2, D3

C'est le promoteur « WOODEUM » qui a été retenu avec l'architecte Jean-Michel WILMOTTE pour construire 9 000 m² de logements avec des commerces en rez-de-chaussée.

Ces immeubles seront conçus en matériau biosourcé, bois en l'occurrence, lequel inaugure une nouvelle génération de bâtiments à très basse empreinte carbone.

a) Ilot D1

Définition du programme :

- 2 343 m² sdp de logements en accession (39 logements)
- 140 m² sdp de commerces

Soit un ensemble pour l'îlot D1 de 2 498 m² sdp.

Le PC a été délivré le 31 juillet 2018. **Les travaux se sont terminés en 2022.**

La SPL SOA a acquis le local commercial en rez-de chaussée qui servira à relocaliser la société SIGNARAMA située actuellement au 124 avenue de Verdun.

b) Ilot D2

Définition du programme :

- 2 485 m² sdp de logements libres
- 1 204 m² sdp de logements sociaux

Soit un ensemble pour l'îlot D2 de 3 689 m².

Echéancier prévisionnel : 2023-2025

Ilot E1 - Secteur EPF 92 : (105–105 bis, avenue de Verdun) :

Existant : hôtel meublé 101 boxes de l'indivision IUNG (entièrement démolis), EFIDIS...

Programme : 144 logements dont 25 % sociaux (9 230 m²) + 625 m² commerces réalisés par la Société Kaufman & Broad.

Le PC a été délivré le 1^{er} août 2017. La commercialisation a commencé en avril 2017. Le chantier a débuté en novembre 2017.

Le nouvel immeuble comprend 76 logements, dont 18 sociaux et la boulangerie « Racine » et un cabinet médical en rez-de-chaussée.

La livraison a eu lieu en décembre 2020

Ilot E2 - Secteur EPF 92/IMGP : (99 bis-105, avenue de Verdun) :

Existant : hôtel meublé 101 boxes de l'indivision IUNG (entièrement démolis), EFIDIS, salle de prière

Programme : 4 847 m² de logements en accession, 2 019 m² de logements sociaux, 710 m² de commerces, 402 m² de pôle enfance, 135 m² de services à la copropriété.

Ce programme sera réalisé par la société ICADE et l'architecte

Le PC a été délivré le 25 août 2021.

Le démarrage des travaux est lié à la relocalisation de la salle de prière.

Ilot F - Terrain « Verdun de SOH », 83-89, avenue de Verdun :

Etat existant : Résidence Verdun 84 logements sociaux

La Résidence Verdun (construite en 1960), sera également démolie. Le projet intégrera l'aménagement des espaces publics et la création d'immeubles de logements avec du commerce au rez-de-chaussée. Cela permettra d'offrir une visibilité directe et un lien direct entre la gare du Grand Paris et la gare du RER.

C'est le groupement COMPAGNIE DE PHALSBOURG / OGIC avec l'architecte américain Daniel LIBESKIND, auteur du projet de Ground Zero, y réaliseront trois remarquables tours de logements (20 000 m²) dont 25 % de logements sociaux avec des commerces en rez-de-chaussée.

Programme de l'ensemble de l'îlot F (projet de la Compagnie de Phalsbourg) :

Suite à une modification du PLU, la hauteur des bâtiments a été augmentée pour atteindre 80 m de haut.

Le programme a été réactualisé avec :

- 5 320 m² logements sociaux
- 13 085 m² logements en accession
- 650 m² commerces

Echéancier prévisionnel : 2025-2027. **Les travaux ne commenceront qu'une fois la gare mise en service.**

Ilot G - Le projet Connexe au-dessus de la future gare :

La SGP a lancé un concours relatif à la construction d'un immeuble de 6 700 m² de logements (soit environ 100 logements dont 1 500 m² sociaux) et 800 m² d'activités coworking au-dessus de l'émergence de la gare, à l'angle Briand / Verdun, opération dite « connexe ».

C'est le promoteur ICADE avec ARCHITECTURE STUDIO qui a été retenu fin 2015.

Objectif : Les travaux ne commenceront qu'une fois la gare mise en service. Le PC n'a pas été déposé.

Ilot H - PRD OFFICE : à l'angle de la rue J-J Rousseau et du bd Garibaldi :

Existant : bâti obsolète, l'ensemble des sociétés (KTO, STUDEC, ERDF, REXEL...) ont déménagé.

Programme : le « Tripode » conçu par Philippe CHIAMBARETTA, (cédé à GECINA), bâtiment à énergie positive, 25 000 m² SDP avec un local commercial au RdC. Les travaux de démolition sont achevés les travaux de construction ont commencé.

Ilot J - BNPPPI a été remplacé par OGIC

L'immeuble situé au 215 rue Jean Jacques Rousseau, propriété de la SEMADS, anciennement occupé par la pépinière d'entreprises d'Issy-les-Moulineaux. Les baux ont été résiliés en juin 2019 et la libération du terrain en septembre 2019.

Réalisation d'un programme mixte de 10 000 m² environ accueillant 3 nouveaux bâtiments avec 150 logements en accession à la propriété et 30 logements intermédiaires ainsi que des bureaux de 1 156 m² de sdp (environ 10 000 m² de sdp).

Dans le cadre du concours promoteur/architecte lancé en 2015/2016, le programme de « l'îlot J », sis 215 rue Jean Jacques Rousseau, a été défini, la société OGIC a été retenue avec l'agence d'architecte LARAQUI-BRINGER.

Le PC a été déposé le 8 mars 2019 et délivré le 25 juillet 2019

La fin des travaux est prévue à l'été 2023.

Technopolis

Le site de Technopolis, qui fait partie de la ZAC Léon Blum, comprend actuellement environ 30 000 m² à destination de bureaux et activités tertiaires répartis sur huit bâtiments.

Dans le cadre de la ZAC, le réaménagement progressif du site avec la démolition/reconstruction des immeubles existants est à l'étude, afin de permettre la construction d'environ 48 000 m² de sdp comprenant des logements mixtes (environ 28 000 m²) et des bureaux (environ 20 000 m²).

Cette opération doit permettre d'augmenter la surface de perméabilisation des sols.

V. Procédures lancées / Actes juridiques

A. Délibérations

- Délibération du Conseil municipal lançant la Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC Léon Blum et l'enquête parcellaire de l'îlot D, en date du 15 décembre 2016.
- Délibération du Conseil municipal lançant l'enquête parcellaire de l'îlot B en date du 29 novembre 2017.

- Délibérations du Conseil municipal modifiant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics (PEP) et approuvant l'avenant 1 à la concession d'aménagement en date du 29 novembre 2017.
- Délibération du 15/12/2021 du Conseil de territoire de GPSO : modification du dossier de réalisation et du PEP, en vue de prendre en compte le réseau de chaleur en eaux grises (eaux usées) confié à VEOLIA par voie de concession de services
- Délibération du 16/12/2021 du Conseil municipal de la Ville d'Issy : création d'un réseau de chaleur et frigorifique en eaux grises. Approbation de la modification du programme des équipements publics et de la modification du dossier de réalisation de la ZAC.
- Délibération du 15/12/2021 du Conseil de territoire de GPSO : allongement de la durée de la concession au 31/12/2041 en vue de prendre en compte la durée de la concession de services relative au réseau de chaleur en eaux grises (20 ans), avec une possibilité d'arrêter les comptes et de clôturer partiellement la concession d'aménagement à la commercialisation de tous les terrains et à la réalisation des équipements publics de la ZAC

La SPL participera à hauteur de 26 %, soit 773 560 € au titre de l'investissement, aux côtés de l'ADEME (48 %, soit 1 312 057 €) et du concessionnaire VEOLIA (26 %, soit 773 560 €)

B. Enquête publique pour la DUP (déclaration d'Utilité Publique) et enquête parcellaire Ilots B-D :

➤ **L'enquête publique initiale**

La Préfecture a saisi le tribunal administratif en vue de désigner un commissaire enquêteur pour l'enquête publique préalable à la Déclaration d'utilité Publique et parcellaire de la ZAC Blum, pour les îlots B et D.

L'enquête est organisée du 22 mai au 22 juin 2018.

Le périmètre de la DUP est celui de la ZAC même si l'enquête parcellaire est plus restreinte (correspond aux îlots opérationnels).

L'enquête publique environnementale préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire conjointe relative aux emprises des îlots B et D nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC Léon Blum à Issy-les-Moulineaux s'est déroulée du 22 mai au 22 juin 2018.

Le commissaire-enquêteur a rendu un avis défavorable.

Suite aux observations émises lors de l'enquête, des faisabilités urbaines et l'étude d'impact ont été respectivement relancées et complétées, dans la continuité de celles déjà réalisées en 2014, afin d'ajuster la programmation de l'opération, qui intègre le Centre Musulman d'Issy et l'immeuble dénommé « la Serre » réalisée par l'architecte WINY MAAS et la société OGIC (îlot B de la ZAC).

La SPL Seine Ouest Aménagement a pris contact avec les différents propriétaires concernés pour les tenir informés et poursuivra ses acquisitions à l'amiable.

Ainsi, l'étude d'impact a été actualisée le 30 décembre 2018 ; L'îlot D a été soustrait du périmètre de la DUP ; Seul l'îlot B subsiste.

Deux réunions publiques ont été organisées le 16 octobre et le 12 décembre 2018.

Sollicitation du Préfet par GPSO pour une saisine de l'Autorité Environnementale le 22 janvier 2019.

➤ **L'enquête publique complémentaire**

L'enquête publique complémentaire préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) relative à l'aménagement de la ZAC Léon Blum conjointe à l'enquête parcellaire relative à l'îlot B seulement de la ZAC s'est déroulée du 17 juin 2019 au 1er juillet 2019.

Cette enquête complémentaire répondait également aux objectifs d'actualisation des pièces du dossier, notamment de l'étude d'impact, ainsi qu'aux observations émises lors de l'enquête initiale.

Le commissaire-enquêteur, M. François HUET, a rendu son rapport ainsi que ses conclusions motivées le 18 juillet 2019.

Son rapport fait état de 1 456 observations se répartissant ainsi :

- 1 258 observations déposées sur le registre électronique ;
- 113 observations déposées sur les 4 registres papier (3 au siège de l'enquête au centre administratif d'Issy-les-Moulineaux et 1 au siège de GPSO) ;
- 85 observations déposées à l'adresse courriel mise en place par la Préfecture.

Il émet un ***avis favorable aux modifications du projet d'aménagement initial de la ZAC Léon Blum sur la commune d'Issy-les-Moulineaux pour la déclaration d'utilité publique de ce projet, assorti d'une réserve et de cinq recommandations.***

La réserve du commissaire-enquêteur consiste à ce que l'étude du projet architectural du bâtiment soit reprise en limitant le nombre de places, en supprimant les séparations discriminantes entre les hommes et les femmes (entrée, salle de prière, bibliothèque notamment) et recommande également de vérifier s'il n'existe pas sur le territoire communal un autre site qui pourrait accueillir le CMI.

Les recommandations portent sur :

- *la juste indemnisation des propriétaires expropriés de l'îlot B ;*
- *la bonne gestion des parties communes du bâtiment « La Serre » supportable par les occupants des logements sociaux ;*
- *l'étude des impacts du nouveau bâtiment sur les immeubles voisins en matière d'ensoleillement à réaliser ;*
- *l'intégration de l'îlot compris entre l'îlot B et l'îlot G dans le périmètre de la ZAC.*
- *prévoir la construction de jardins d'enfants, notoirement absents du projet de ZAC présenté. ».*
- Délibération de GPSO du 18 décembre 2019 approuvant la déclaration de projet, tenant compte des 5 recommandations du commissaire-enquêteur et de la réserve du commissaire-enquêteur concernant le dimensionnement du CMI, qui sera revu à la baisse.
- Délivrance de l'arrêté de DUP signé du 26/6/2020 par monsieur le préfet des Hauts-de- Seine.
- L'actualisation du dossier Loi sur l'Eau dont le rapport a été transmis le 10 janvier 2020 sur la base d'études de la société BURGEAP. L'Etat, par courrier du 13 janvier 2020, a autorisé le démarrage des travaux sur l'ensemble de la ZAC.

- Saisine de GPSO par lettre du 28 avril 2021 pour envoi du dossier à l'Etat en vue de la prise de l'arrêté de cessibilité
- Délivrance de l'arrêté de cessibilité de l'îlot B signé du 14/6/2021 par monsieur le préfet des Hauts-de-Seine
- **Ordonnance d'expropriation pour l'îlot B rendue par le juge de l'expropriation le 22 mars 2022.**

C. Permis de construire/Démolir

- Délivrance du permis de construire relatif au Centre Musulman d'Issy (CMI) le 31/8/2018 au bénéfice de la SPL SOA
- Recours pour excès de pouvoir à l'encontre dudit permis le 30/10/2018
- Délivrance du permis de démolir du local « espaces verts » de GPSO, le 11 septembre 2018.
- Délivrance du permis de construire du local « espaces verts » de GPSO, le 10 avril 2019.

D. Protocoles

Signature d'un protocole d'accord avec Mr GOSSE propriétaire de 8 lots de copropriété situés au 124 avenue A Briand, immeuble inclus dans l'îlot la SERRE, le 16 décembre 2021, pour un montant de 550 000 € relatif à l'acquisition des biens immobiliers et de 234 000 € à titre de transaction visée par l'article 2044 du code civil.

VI. Cessions/Acquisitions

a) 18 rue Paul Bert

- ✓ Acquisition du terrain de l'école maternelle du 18, rue Paul Bert auprès de la Ville d'Issy-les-Moulineaux le 13 décembre 2017 pour un montant de 1 846 282 € (+34 700 € de frais d'acte).
- ✓ Revente à SOH le 29 novembre 2018 pour un montant de 2 800 000 € selon les Domaines ; Le prix de revente estimé par M BERGERAS, expert-judiciaire, est de 4 390 000 €, soit un manque à gagner de 1 590 000 €.

Le Permis de démolir a été délivré le 26/01/18. Le désamiantage a commencé le 12/02/18 et les travaux de démolition ont été achevés en juillet 2018.

Le marché de désamiantage/démolition a été attribué à la société PICHETA dans le cadre de l'accord-cadre pour un montant de travaux de 187 111 € HT.

La mission de suivi de la dépollution des terrains sera menée par ICF Environnement.

Le coût de la dépollution a été supporté par la SPL SOA pour un montant forfaitaire de 300 000 €.

- b) **Signature du marché de travaux de la crèche sise 18 rue Paul Bert entre la SPL SOA et SOHP** (qui réalise la crèche) le 28/2/2021, dans le cadre d'un programme de 66 logements sociaux situés au-dessus de l'équipement.

Il s'agit du VOLUME numéro 1 ;

A l'intérieur du volume numéro UN (1) une crèche comprenant 60 berceaux d'une superficie de 732,50 m² et un extérieur de 178,43 m².

Suite à la signature de ce marché de travaux, la vente interviendra en 2021 aux conditions suivantes :

La Vente est conclue moyennant le prix de 3 332 615,74 HT.

La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à : 666 523,15 €.

Le prix comprend à la fois le coût du Marché Public de Travaux et le prix du volume immobilier.

Le paiement du Prix a lieu de la manière indiquée ci-après.

- Acompte n° 1 : 2 642 400,00 € TTC, payé le 08/02/2021
- Acompte n° 2 : 1 144 800,00 € TTC, à régler par la SPL SOA en mars 2021
- Décompte final : 172 800 € TTC à régler le jour de la signature de l'acte de vente

c) Ilot A

Promesse de vente entre SOH et la SPL SOA (lot A2 + parvis Espace public)

- ✓ Vendeur : SOH
- ✓ Acquéreur : SPL SOA
- ✓ Les Biens : lot 6, à deviser en 5 lots, n° 10, 11, 12, 13 et 14 ; Seuls les lots de volumes 11 et 12 sont à acquérir par la SPL ; terrain Q 50, 51 et 52, 2 place Léon Blum, 41 et 31 rue Aristide Briand
- ✓ Prix HT : 11 600 000 € HT
- ✓ Pris en charge de la dépollution par la SPL SOA à hauteur de 470 K€ HT
- ✓ Condition de démolition du 51, avenue Aristide Briand au plus tard le 31/10/2020
- ✓ Délai de réalisation : 31/12/2020

Promesse de vente entre la SPL SOA et la « SCCV Issy les Moulineaux Léon Blum A2 », puis vente en 2020

- Vendeur/promettant : SPL SOA
- Acquéreur/bénéficiaire : SCCV visée ci-dessus
- Date de la signature : 6 décembre 2019.
- Condition de démolition du 51 avenue A Briand au plus tard le 31/10/2020
- Délai de réalisation : 31/12/2020
- Le PC de logement SEFRI/AIGO est définitif.
- La SPL a acquis le terrain appartenant à SOH le terrain sis au 31, rue A Briand, le 23 juillet 2020 (lot de volume n° 11 de 2 073 m² issu de l'assiette foncière constituée des parcelles Q 50, 51 et 52 sises 2 place L Blum, 31 et 41 avenue A Briand), en vue de le céder, le 31 juillet 2020, à SEFRI CIME et à AIGO PROMOTION
- **Cette acquisition a été réalisée le 23 juillet 2020** au prix total de 11 180 000 € HT, soit 13 416 000 € TTC, augmenté des frais d'actes pour un montant de 225 100 €.
- Cession à SEFRI/AIGO :
 - Les Biens : lot 6, terrain Q 50, 51 et 52, 2 place Léon Blum, 41 et 31, rue Aristide Briand.
 - Programme : 8 910 m² sdp de logements libres, et 208 m² sdp de commerces
 - Prix HT : 24 109 125 € HT, soit 2 700 € HT/m² sdp de droit à construire en logement libre, et 250 € HT/m² sdp de commerce
 - Pris en charge de la dépollution par l'acquéreur à hauteur de 370 K€ HT

- Clause de retour à meilleure fortune si le CA dépasse de 67 266 666 € HT (+5 %) ; le surplus sera partagé entre le l'acquéreur et le vendeur à hauteur de 50 % chacun.
- Les travaux d'infrastructure ont démarré et les démolitions de l'immeuble social voisin ont pu être effectuées conformément au planning.

Compte tenu de l'absence de démolition du bâtiment sis 51, avenue de Verdun, le prix a été payé partiellement le 23 juillet, soit 7 826 000 € TTC.

Le solde du prix a été réglé à la démolition du bâtiment visé ci-dessus.

- **Marché de travaux et l'acquisition de l'école de 12 classes, soit 3 258 m² dans l'îlot A, entre SOH et la SPL SOA.**

La Vente est conclue moyennant le prix de 12 340 000 HT soit 14 808 000 € TTC.
Le prix comprend à la fois le coût du Marché Public de Travaux et le prix du volume immobilier.

Le paiement du Prix a lieu de la manière indiquée ci-après.

- Acompte n° 1 : 9 287 264,27 € TTC, payé le 17/05/2021
- Acompte n° 2 : 3 655 335,73 € TTC, à régler par la SPL SOA en juillet 2021
- Décompte final : 1 865 400 € TTC à régler le jour de la signature de l'acte de vente le 02/12/2021

Promesse de vente entre SOH et la SPL SOA (lot A3)

- ✓ Vendeur : SOHP
- ✓ Acquéreur : SPL SOA
- ✓ Date de la signature : 13 juillet 2021.
- ✓ Les Biens : terrain Q 50, 51 et 52, 2 place Léon Blum, 31-65 rue Aristide Briand
Vente des volumes 30, 32 et 33 correspondants à l'îlot A3 et issus de la division du volume 18
- ✓ Prix HT : 19 393 830 € HT
- ✓ Pris en charge de la dépollution par la SPL SOA
- ✓ Condition de démolition des constructions existantes au plus tard le 30/11/2022
- ✓ Délai de réalisation : 15/12/2022

La vente est intervenue le 28/10/2022

Promesse de vente entre SOH et la SPL SOA (lot A4)

- ✓ Vendeur : SOHP
- ✓ Acquéreur : SPL SOA
- ✓ Date de la signature : 13 juillet 2021.
- ✓ Les Biens : terrain Q 50, 51 et 52, 2 place Léon Blum, 31-65 rue Aristide Briand
Vente du volume 31 correspondant à l'îlot A4 et issus de la division du volume 18
- ✓ Prix HT : 8 963 280 € HT
- ✓ Pris en charge de la dépollution par la SPL SOA
- ✓ Condition de démolition des constructions existantes au plus tard le 31/03/2025
- ✓ Délai de réalisation : 30/06/2025

Promesse de vente entre la SPL SOA et la « SCCV Issy les Moulineaux Léon Blum A3 »

- Vendeur/promettant : SPL SOA
- Acquéreur/bénéficiaire : SCCV visée ci-dessus

- Date de la signature : 15 juillet 2021.
- Condition de démolition des bâtiments existants au plus tard le 30/11/2022
- Délai de réalisation : 15/12/2022 + prorogation au 15/06/2023
- Le PC de logement SEFRI/AIGO a été déposé le 30/06/2021.
- Les Biens : terrain Q 50, 51 et 52, 2 place Léon Blum, 31-65 rue Aristide Briand
Vente des volumes correspondants à l'îlot A3 16 et 29 et 30 (issus de la division du volume 18)
- Programme : 13 058 m² sdp de logements libres, 3 796 m² de logements sociaux, et 394 m² sdp de commerces
- Prix HT : 43 235 500 € HT : soit 3 100 € HT/m² sdp de droit à construire en logement libre, et 700 € HT/m² sdp de logement social, 250 € HT/m² sdp de commerces
- Pris en charge du surcoût lié à la dépollution par l'acquéreur à hauteur de 50 %
- Clause de retour à meilleure fortune si le CA dépasse un montant communiqué dans les 30 jours suivants la commercialisation (+5 %) ; le surplus sera partagé entre le l'acquéreur et le vendeur à hauteur de 50 % chacun.

La vente est intervenue le 16/12/2022

Promesse de vente entre la SPL SOA et la « SCCV Issy les Moulineaux Léon Blum A4 »,

- Vendeur/promettant : SPL SOA
- Acquéreur/bénéficiaire : SCCV visée ci-dessus
- Date de la signature : 15 juillet 2021.
- Condition de démolition des constructions existantes au plus tard le 31/03/2025
- Délai de réalisation : 30/06/2025 + prorogation au 30/12/2025
- Le PC de logement SEFRI/AIGO a été déposé le 30/06/2021.
- Les Biens : terrain Q 50, 51 et 52, 2 place Léon Blum, 31-65 rue Aristide Briand
- Vente du volume 31 correspondant à l'îlot A4 et issus de la division du volume 18
- Programme : 5 787 m² sdp de logements libres, 2 950 m² de logements sociaux, et 133 m² sdp de commerces.
- Prix HT : 20 819 195 € HT : soit 3 235 € HT/m² sdp de droit à construire en logement libre, et 700 € HT/m² sdp de logement social, 250 € HT/m² sdp de commerces
- Pris en charge du surcoût lié à la dépollution par l'acquéreur à hauteur de 50 %
- Clause de retour à meilleure fortune si le CA dépasse un montant communiqué dans les 30 jours suivants la commercialisation (+5 %) ; le surplus sera partagé entre le l'acquéreur et le vendeur à hauteur de 50 % chacun.

d) Ilot B (la Serre)

La SPL SOA a acquis auprès de l'EPFIF trois logements sis 124, avenue de Verdun, le 13 décembre 2018. Les lots de copropriété cédés :

Lot numéro 8 : un studio de 39,55 m²

Lot numéro 13 : un studio de 24,40 m²

Lot numéro 15 : un F2 de 21 m²

Lot numéro 22 : une cave

Lot numéro 23 : une cave

Lot numéro 29 : Au 2ème sous-sol, un emplacement de voiture portant le numéro 3

Lot numéro 30 : Au 2ème sous-sol un emplacement de voiture portant le numéro 4

A) Signature de la promesse de vente (PSV) avec la société OGIC (îlot B) le 12 mars 2021.

➤ **Les biens objet de la PSV :**

- 28, rue Aristide Briand (Q22) – Superficie 00ha 02a 21ca. Sur cette parcelle est édifée une maison élevée en R+C.
 - 30, rue Aristide Briand (R85) - Superficie 00ha 08a 32ca. Sur cette parcelle est édifé un bâtiment comprenant un garage automobile en R+1. ACQUISITION FAITE auprès de Monsieur DEVORE
 - 122, avenue de Verdun R002 - Superficie 00ha 10a 60ca. Sur cette parcelle est édifé un ensemble immobilier comportant onze appartements, un établissement industriel et une maison. ACQUISITION FAITE auprès de Monsieur DEVORE
 - 124, avenue de Verdun R103 - Superficie 00ha 03a 15ca. Sur cette parcelle est édifé un ensemble immobilier comportant trente-huit (38) lots de copropriété, dont un local et une boutique en rez-de-chaussée.
 - 124, avenue de Verdun R104 - Superficie 00ha 00a 80ca. Une parcelle de terrain.
- Le prix : a été porté de 18 à 20 millions d'€ HT.
- Clause de retour à meilleure fortune (RMF) ou intéressement

Le Prix fera l'objet d'un complément dans les conditions suivantes :

- Le taux de l'intéressement est de 40 % entre le CA prévisionnel et le CA effectivement vendu.
- Le prix de vente unitaire/m² habitable envisagé sera de 11 000,00 € TTC, compris une place de stationnement soit 9 166,67 € HT

Acte de vente entre la SPL SOA et Monsieur DEVORE

- Biens cédés : 30 rue Aristide Briand (R085) – 122 av de Verdun (R002)
- Date de la signature : 29/09/2021.
- Prix : 5 100 000 € dont 467 240 € d'indemnité de remplois (+ 95 000 € frais).

Acte de vente entre la SPL SOA et Monsieur Archambault / Mme Lorentz

- Biens cédés : 124 av de Verdun (R002), lots 5, 19 et 28 (appartement 24,40 m², cave et parking)
- Date de la signature : 11/10/2021.
- Prix : 189 890 € dont 17 104 € d'indemnité de remplois (+ 6 778,90 € frais).

Les acquisitions signées en 2022 (cf. tableau détaillé en début du rapport) :

- Pavillon de Mme et Mr MENDES, 28 rue Aristide Briand
- Appartements, caves, parking, locaux commerciaux au 124 avenue de Verdun appartenant à Mr GOSSE, Mme et Mr CHAU, Mme PICARD.

e) Ilot D

Protocole foncier :

Un protocole a été signé le 31 décembre 2017, entre la SPL SOA, Seine Ouest Habitat et le promoteur WOODEUM, pour un montant de participation financière global de **19 476 350 €**.

Le protocole est caduc depuis le 1^{er} janvier 2021.

Les acquisitions : Ilot D du 115 au 129, avenue de Verdun :

- Acquisition du pavillon de Mr et Mme Lavallée (3, chemin des vignes) le 25 janvier 2017 suite à une préemption : 794 500 € (+16 442 € frais).
- Acquisition du terrain de Mme Zucchelli (127, avenue de Verdun) le 12 octobre 2017 avec un différé de jouissance de 8 mois jusqu'au 12 juin 2018 : 2 100 000 € (+39 300 € frais).
- Acquisition du terrain des Consorts Magniant (129, avenue de Verdun) le 22 décembre 2017 avec un différé de jouissance de 2 mois (libération le 22 février 2018) : 3 327 500 € (+61 300 € frais).
- Acquisition de l'appartement du consorts Gueugneau (125, avenue de Verdun) le 27 juin 2017 : 200 000 € (+12 142 € frais).
- Acquisition de l'appartement de Mme Breteau (119, avenue de Verdun) le 22 décembre 2017 : 128 000 € (+4 150 € frais).
- Acquisition de l'appartement de Mme Bellanger (125, avenue de Verdun) le 20 février 2019 : 150 000 € (+4 300 € frais).
- Acquisition de l'appartement de Monsieur Hulot (125, avenue de Verdun) le 19 juillet 2019 : 155 000 € (+4 550 € frais).
- Acquisition de l'appartement de Monsieur Jumeaux (125, avenue de Verdun) le 27 mai 2020 : 157 900 € (+ 5 200 € frais).

- Acquisition de l'immeuble du 1 chemin des vignes le 22 juillet 2022 : 1 500 000 €
- Acquisition du commerce en rdc de l'immeuble du 127-129 avenue de Verdun (140 m² + 1 place de parking) construit par WOODEUM : le 24 novembre 2022 : 639 909 €

f) Ilot E

Pour l'îlot E1, le montant de la participation financière due à la SPL SOA, de **689 500 € HT** a été versé par Kaufman & Broad à la SPL SOA.

Acquisition en VEFA du local commercial de 58 m² au rez-de-chaussée de l'îlot E1, au 105, avenue de Verdun en vue d'y installer une boulangerie ancienne, le 03/11/2020.

Prix : 198 522,67 € et 6 022,70 € de frais d'actes, soit 204 545,37 €.

Un bail commercial a été signé avec la société RACINE le 21/05/2021 pour un montant de loyer mensuel minimum de 1 200 € HT/mois avec un loyer variable correspondant à 6,91 % du CA HT et une franchise de loyer de 5 mois pour permettre la réalisation des travaux d'aménagement.

La boulangerie a été ouverte en février 2022.

g) Ilot J

Promesse de vente synallagmatique signée entre la SPL et la société OGIC

- Vendeur/promettant : SPL SOA
- Acquéreur/bénéficiaire : OGIC sis 58/60 avenue E. Vaillant à Boulogne-Billancourt
- Les Biens : lot 61 d'un volume, représenté par un bâtiment appelé « Pépinière d'entreprises », destiné à être divisé en 2 parcelles (l'une pour la SPL, l'autre pour l'acquéreur)

- Programme :
 - 9 555 m² sdp de logements en accession
 - 1 799 m² sdp de logements intermédiaires
 - 1 156 m² sdp d'hôtel d'entreprises
 Total 12 510 m² sdp ; 149 logements en accession et 31 logements intermédiaires.
- Prix HT : 29 000 000 € HT ; les valeurs des droits à construire sont les suivantes :
 - 2 637 € pour le logement en accession
 - 1 465 € pour le logement intermédiaire
 - 1 011 € pour l'hôtel d'entreprises
 Pris en charge de la dépollution par la SPL SOA à hauteur de 500 K€ HT
- Frais de démolition : à la charge de l'acquéreur
- Délai de réalisation : 1^{er}/5/2021
- Un avenant en date du 26 décembre 2019 a été signé, prévoyant un dispositif de retour à meilleure fortune (RMF)
 - Taux de l'intéressement : 40 % de la différence entre le CA initial et le CA final
 - Prix de vente initial : 9 100 € TTC /2 hab., place de stationnement incluse, soit un CA HT de 54 651 000 €
 - CA HT final constaté au 23/9/2019 : 55 920 000 €
 - RMF : 508 000 €
- Par acte signé le 16 juin 2020 la SEMADS a adhéré à la modification de l'EDDV AFUL TECHNOLOGIS dressé le 3/1/1989 permettra de supprimer le paragraphe relatif à la répartition de la constructibilité en fonction de la SHON des bâtiments construits. Cette modification permet la cession du terrain de la Pépinière d'entreprises à la société OGIC.
- Par acte de vente du 24 juin 2020, la SEMADS, devenue SOHP, a cédé le terrain à la SCCV Issy Léon BLUM îlot J pour un montant de **29 000 000 € HT**.

h) Autres acquisitions

Acquisition du bien immobilier (logement) de 168 m² sis 139, avenue de Verdun auprès des conjoints KIRBY, par voie de préemption, le 23 juillet 2020 au prix de 1 001 266 €, augmenté de 71 000 € de frais d'acte.

VII. Travaux réalisés

- La Maison des Projets

La SPL SEINE OUEST AMENAGEMENT a construit une Maison des Projets en bois sous une arche boulevard Garibaldi, livrée le 18 février 2014.

Coût de la Maison des Projets : **180 179,42 € HT**, soit 2 922 € HT/m² sdp

- Travaux de réaménagement du réfectoire et de l'office de l'école élémentaire Paul Bert

Montant du marché : 424 457,13 € HT

Honoraire de la maîtrise d'œuvre (Architecte Sonia Cortesse) : 48 600 € HT

Début des travaux : 5 juillet 2017

Réception : 1^{er} septembre 2017

- Démolition de l'ancienne école maternelle Paul Bert réceptionnée le 22 septembre 2018 par Synthèse Architecture.
- Démolition des bâtiments du 127-129 avenue de Verdun, réceptionnée le 22 septembre 2018 par C&E Ingénierie.
- Travaux de mise en place d'un transformateur provisoire pour le chantier de l'îlot A réceptionnés le 21 juin 2018.
- Fin des travaux de confortement d'un mur de soutènement au droit du talus des serres municipales en décembre 2020. Ces travaux avaient débuté en mars 2019.

LES ACTIVITES EN 2022

- La SPL Seine Ouest Aménagement a fait réaliser les travaux de raccordement pour les concessionnaires (orange, SEVEESC) pour le raccordement de l'îlot A1 (SOHP) pour un montant de travaux de 83 907 €.
- La SPL Seine Ouest Aménagement a fait réaliser des travaux d'aménagement d'espace public du parvis situé devant l'école maternelle Sophie Scholl (îlot A1 de la ZAC) comprenant :
 - La réalisation d'un parvis de 55 mètres de long sur 19 mètres de large, soit environ 1 000 m² avec un revêtement constitué de dalles granites, 5 îlots paysagés avec des noues et des arbustes, 4 bancs, des arceaux vélos, 2 corbeilles, des candélabres
 - La plantation de 13 arbres de hautes tiges (1 chêne, 1 bouleau, 2 charmes, 1 érable, 1 hêtre, 3 frênes, 4 merisiers)
 - Une aire de jeux pour enfants de 80 m²
 - Le réseau de défense incendie pour la desserte des lots A1/A2

Ils ont représenté la somme de 639 693 € HT.

Les travaux ont débuté le 6 septembre 2021 et se sont achevés le 17 décembre 2021.

La remise des espaces publics à la Ville et GPSO a eu lieu le 17 février 2022.

- En septembre 2022, la seconde phase des travaux a débuté pour permettre l'aménagement du parvis au droit de l'immeuble Cinétic (Ilot A2) ainsi que la nouvelle allée dénommée « Pierrette Anguera Gargallo », permettant de rejoindre la rue Jean-Jacques Rousseau le long des immeubles de Trilogy (Ilot J).

Les travaux de plantations interviendront fin mars 2023 avec la mise en place de 42 arbres (chêne, érable, charme, hêtre, cornouiller, noisetier, saule, amélanchier), 900 arbustes, 2 680 vivaces.

VIII. Le CMI

L'actuel Centre musulman d'Issy (CMI), qui est situé au 103 avenue de Verdun, doit faire l'objet d'une relocalisation afin de permettre la réalisation du programme de l'îlot E de la ZAC Léon Blum, qui a fait l'objet du concours « Inventons la Métropole ».

Ces bâtiments, qui accueillent actuellement le service Parcs et jardins de l'Etablissement Public Territorial GPSO, sont également situés dans le périmètre de la ZAC Léon Blum (création de différents services et logements pour une nouvelle centralité autour de la gare Issy RER).

Cette restructuration sera donc réalisée en cohérence avec le projet de rénovation urbaine, qui prévoit la densification dans l'existant.

Dans une perspective de mixité fonctionnelle et sociale, la Ville a souhaité associer à ce programme la création de locaux pour le CLAVIM. De plus, afin de reloger le service des espaces verts de GPSO, des locaux modulaires en bois seront construits sous le viaduc du RER et le site des serres municipales sera réaménagé.

Programme

Le Permis de construire qui a été déposé le 29 décembre 2017 comprend :

- **Le Centre Musulman d'Issy-les-Moulineaux (CMI)**
Structure de 1 529 m² de surface de plancher conforme au cahier des charges en termes de superficie, de capacité d'accueil, de hauteur sous plafond et de gestion des flux entre les différents espaces (cultuels et culturels), comprenant :
 - une salle de prière pour les hommes sur deux niveaux (800 personnes max.), une salle de prière pour les femmes (200 personnes max.)
 - des salles de cours, deux bibliothèques et une salle de réunion.
- **L'équipement CLAVIM dénommé centre Georges DUMEZIL**
Structure autonome de 271 m² avec un accès direct depuis l'avenue de Verdun, comprenant :
 - Un espace d'accueil et d'exposition
 - Deux salles d'ateliers-découverte ainsi qu'un espace d'animation et de médiation culturelle.

Un second Permis de construire a été déposé en avril 2018 pour la construction des nouveaux locaux du service espaces verts de GPSO et la reconstruction des serres.

Le permis a été annulé par décision du TA de Cergy-Pontoise du 10 décembre 2019.

La ville a interjeté appel.

Un nouveau programme a été actualisé suite à l'enquête relative à la Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC Léon Blum pour tenir compte de la réserve du commissaire enquêteur.

Les offres des 4 candidats ont été déposées le 21 mars 2022.

Il s'agit des équipes NZI ; IT'S ; FARIDAZIB ; EA.

Suite à un second tour pour parfaire la programmation, les candidats ont remis leurs propositions le 13 janvier 2023.

Un jury s'est réuni le 17 février 2023 pour sélectionner le lauréat qui est l'agence NZI.

Le montant total des indemnités versées s'élève à 200 000 € HT (1er tour : 30 000 * 4 + 2^{ème} tour : 20 000 * 4).

Etant précisé que l'indemnité de 50 000 € HT perçue par le lauréat viendra en déduction de ses honoraires futurs.

Budget

Coût estimatif des travaux : environ 6 M€ dont 5 M€ HT pour le CMI, et 1M € HT pour la partie CLAVIM.

IX. Le réseau de chaleur sur les eaux usées

La transition énergétique est un enjeu fondamental du 21ème siècle. Afin de relever ce défi, la France se doit de mener une politique exemplaire pour lutter efficacement contre le réchauffement climatique et réduire le recours aux énergies fossiles et nucléaires.

La transformation du modèle énergétique permet de favoriser l'emploi, d'encourager l'innovation et d'augmenter le pouvoir d'achat grâce aux économies d'énergie.

La loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte explicite les objectifs à venir pour le pays :

- **Réduire de 40 %** les émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2030 et **diviser par quatre** les émissions de gaz à effet de serre (GES) entre 1990 et 2050.
- **Réduire de 50 %** la consommation énergétique finale en 2050 par rapport à la référence 2012.
- **Porter à 32 %** la part des énergies renouvelables et de récupération (ENRR) de la consommation finale d'énergie en 2030 et à **40 %** dans la production d'électricité.

Suite à une commande de GPSO, Veolia a réalisé une étude sur le potentiel de récupération de chaleur du réseau d'assainissement sur la ZAC Léon Blum.

Les premières analyses démontrent que plus de 70 % des besoins en chauffage/eau chaude sanitaire de la ZAC Léon Blum pourraient être couverts par la récupération de chaleur sur le réseau d'assainissement présent sur la rue Aristide Briand et l'avenue de Verdun.

Ce système de réseau de chaleur est particulièrement pertinent pour alimenter les îlots situés à proximité de la place Léon Blum.

Procédure

Pour mettre en œuvre ce réseau, la SPL Seine Ouest Aménagement a décidé de concéder à un opérateur économique la concession de la réalisation et de l'exploitation du réseau de chaleur et frigorifique.

Suite à un appel d'offre lancé en décembre 2020, l'opérateur retenu est la société Véolia Energie France, accompagnée de deux sous-traitants : Gesten (spécialiste en travaux d'installation d'équipements thermiques et de climatisation) et Véolia Eau.

La société Véolia Energie France a proposé un réseau de chaleur, d'eau chaude sanitaire et de froid, contenant moins de 55 g de CO2 par MWh livré aux immeubles, et dont l'évolution du prix global R1+R2 est plus stable puisqu'il dépendra pour moins de 40% du prix de l'électricité et moins de 5% du prix du gaz.

Elle présente une solution de base permettant la production et la distribution de chaud par récupération de chaleur sur le collecteur d'eaux usées pour les quatre lots A3, A4, B et E2 de la ZAC Leon Blum soit environ 690 logements comme énoncé à minima dans l'appel d'offre.

Une solution plus large est également proposée sous réserve d'étude de faisabilité, il s'agit de mettre à profit le potentiel géothermique du quartier pour créer un double forage aqua thermique permettant de capter la chaleur de la nappe phréatique située à environ 30 m de profondeur sur la commune et permettant d'élargir le périmètre à 3 lots supplémentaires (les îlots F et G et la résidence Garibaldi du bailleur SOH), soit 7 lots et 1270 logements au total.

Les données environnementales et financières estimées sur le périmètre A3-A4-B-E2 sont les suivantes :

- Chaleur renouvelable : 75 %
- Retour sur l'investissement au regard d'un scénario 100 % Gaz : 13 ans
- Coût de la chaleur 81 €/MWh contre 148 €/MWh sur un scénario 100 % gaz sur 30 ans (hypothèse d'augmentation du prix du gaz)
- TVA : 5,5 %
- Subventions : Eligible au Fond Chaleur de l'ADEME.

Coût

Le coût prévisionnel des travaux d'infrastructure est estimé à :

- 2 030 450 € pour la solution de réseau de chaleur sur les eaux grises
- 2 859 178 € pour la solution de réseau de chaleur sur les eaux grises couplée à la géothermie

Dans la solution alternative (couplée à la géothermie), la SPL participera à hauteur de 26 %, soit 773 560 € au titre de l'investissement, aux côtés de l'ADEME (48 %, soit 1 312 057 €) et du concessionnaire VEOLIA (26 %, soit 773 560 €)

La concession de service a été signée avec VEOLIA et plus particulièrement sa société ISSY ENERGIES VERTES le 20 décembre 2021.

En 2022, les études commerciales et d'intérêt ont été menées auprès des promoteurs ; Ce vif succès valide ce procédé de chauffage, et une extension va être proposée pour l'îlot Technopolis

En effet, avec 5700 MWh / an de perspectives de ventes annuelles, le seuil est au-dessus de celui initialement fixé, à savoir

VEOLIA a indiqué les évolutions suivantes :

- Eviter le passage en égout,
- Inflation des coûts
- Ajout de puissance, et basculement vers le "tout HFO" (gaz frigorigère plus respectueux de l'environnement que le HFC),
- Travaux plus importants dans la chaufferie Garibaldi de SOHP
- Implantation dans l'immeuble SEFRI/AIGO (A3) avec des sous-stations exigües...

Le montant de l'investissement passerait de 2,9 à 4,3 M€, avec une subvention ADEME évoluant de 1,3 à 2 M€.

Ces circonstances amènent VEOLIA à réexaminer l'équilibre financier de la concession et la SPL SOA étudie la demande d'investir un supplément de 350 K€ ; Une étude juridique est en cours.

X. Le bilan actualisé arrêté au 31 décembre 2022

ENGAGEMENTS ARRETES :

Dépenses : **171 054 156 € HT contre 171 439 914 € HT en 2021.**

Les dépenses qui ont baissé :

- Foncier : - 1 142 K€
- Honoraires et études : - 231 K€

Les dépenses qui ont augmenté :

- Démolitions et VRD : 751 K€
- Révision travaux : 37 K€
- Frais locatifs : 65 K€
- Frais actes juridiques : 102 K€

Recettes : **174 149 254 €** contre **178 047 998 € HT en 2021**

- Les recettes qui ont baissé :
 - 456 K€ (îlot A) et -3 952 K€ (îlot D2 - Woodeum)
- Les recettes qui ont augmenté :
 - + 408 K€ (îlots SGP et Paul Bert)
 - + 102 K€ (Loyers)

Solde : **3 095 098 € HT**

➤ **Le bilan prévisionnel pour 2023**

A) Dépenses : 174 429 255 € HT

B) Recettes : 174 429 255 € HT

C) Solde : 0 € HT

Perspectives pour 2023

- Finir la procédure d'expropriation de l'îlot B, avec un seul propriétaire.
- Réaliser les travaux d'espaces publics entre les îlots A2 et A3
- Signer la promesse avec WOODDEUM pour la revente des terrains de l'îlot D2
- Mettre en œuvre le réseau de chaleur sur les eaux usées avec VEOLIA
- Dépôt d'un nouveau PC pour l'ensemble CMI/Centre culturel Georges Dumézil

1. Contexte

Dans le cadre de la politique « Sports & Santé », la Ville d'Issy-les-Moulineaux a décidé d'entreprendre d'importants travaux de construction et de rénovation de ses équipements sportifs.

En particulier, le stade Alain Mimoun, situé dans les Hauts d'Issy au 9, rue Rabelais, est appelé à se rénover compte tenu de son ancienneté et de son inadaptation aux nouvelles pratiques sportives.

A ce titre, la Ville d'Issy a confié à la SPL Seine Ouest Aménagement la Maitrise d'Ouvrage Déléguée des travaux de réhabilitation et d'extension du stade, par convention en date du 28 février 2020.

La SPL Seine Ouest Aménagement a retenu l'agence ARTIBAL comme maître d'œuvre de l'opération.

L'association HOMENETMEN

La rénovation envisagée du stade Alain Mimoun a offert l'opportunité pour l'association HOMENETMEN (association loi 1901) d'occuper une partie des nouveaux locaux et espaces de vie, en vue de son développement en faveur de ses adhérents, dont un certain nombre sont isséens.

Par un protocole d'accord du 17 mai 2019, la Ville et l'association HOMENETMEN ont fixé la consistance des locaux et surfaces allouées qui seront mis à disposition de l'association, ainsi que leurs conditions d'occupation. Les parties se sont précisément engagées à la signature d'un bail emphytéotique d'une durée de 99 ans en vue de l'utilisation des locaux.

2. Programme

Les surfaces du projet ont été déterminées à l'issue de l'étude faisabilité réalisée par l'agence ARTIBAL, en concertation avec la Ville et l'association HOMENETMEN.

Le futur ensemble sera d'une surface totale de 6 344 m² SDP.

Il comprendra :

- Au 2^{ème} sous-sol : un parc de stationnement de 65 places (1 546,6 m²), et des locaux techniques.
- Au 1^{er} sous-sol : une nouvelle salle omnisports de 1 007 m² (prise à bail par HOMENETMEN) avec gradins d'une capacité de 222 places assises dont 74 rétractables, des vestiaires, des espaces de stockages.
- Au RDC : une cafétéria/restaurant avec cuisine (la cuisine fait 150 m², et la salle à manger 117 m² ; l'espace bar mesure 32 m² tandis que le « hall 2 » et l'espace de distribution commun font 312 m².

Une salle polyvalente (426 m²), le dojo (85,1 m²), la salle de danse (85,1 m²), des vestiaires, des sanitaires, ainsi que des salles de classes dédiées à l'activité scoutisme de l'association HOMENETMEN.

Cet espace est pris à bail par HOMENETMEN.

- Au 1^{er} étage : la salle omnisports existante (1 061,5 m²), une nouvelle salle de tennis de table (497 m²), des bureaux pour l'association HOMENETMEN, et d'autres espaces de stockage.

3. Budget et consultation

L'appel d'offres, lancé par la SPL SOA, a été publié au JOUE ainsi qu'au BOAMP le 25/01/2021. Il a pris fin le 18/03/2021.

Sur les 15 lots formant le marché, 12 ont été attribués, et 3 ont été déclarés infructueux par la Commission d'Appel d'Offres réunie le 03/05/2021.

La SPL SOA a lancé un second appel d'offres, publié au JOUE et BOAMP le 11/06/2021. La Commission d'Appel d'Offres s'est de nouveau réunie le 13/07/2021 et les 3 lots jusqu'alors infructueux ont été pourvus.

Au total, les marchés de travaux attribués par la CAO s'élèvent à 23 214 466 € HT. L'architecte avait estimé les travaux à 22 702 126 € HT.

Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des offres retenues :

Lot	Entreprise	Montant HT	Montant TTC
Gros-œuvre, VRD, espaces verts	OUTAREX	13 500 000 €	16 200 000 €
Couverture, étanchéité, façades	THERMOSANI	1 215 491 €	1 458 589 €
Menuiseries extérieures	CHAUVIN	1 402 863 €	1 683 435 €
Serrurerie	EPCM	455 952 €	547 142 €
Cloisons, doublages, plafonds	ESC	315 544 €	378 652 €
Carrelages, sols coulés	FLIPO	502 089 €	602 506 €
Menuiserie bois, agencement	NORMEN	896 138 €	1 075 365 €
Sols sportifs	ART DAN	133 683 €	160 419 €
Equipements sportifs	NOUANSPORT	118 765 €	142 518 €
Peinture, sols souples	DUVAL & MAULER	277 935 €	333 522 €
Cuisine	IDFC	215 036 €	258 043 €
Chauffage, ventilation, plomberie	AGB	2 295 000 €	2 754 000 €
Electricité	BOUYGUES E&S	1 291 961 €	1 550 353 €
Ascenseurs	MP ALTOR	82 000 €	98 400 €
Comblement de carrières	BOTTE FONDATIONS	512 009 €	614 410 €
Total travaux		23 214 466 €	27 857 359 €

Le coût total de l'opération est de 29,3 M€ HT.

La ville a sollicité une subvention de 1 500 000 € auprès de l'Etat (DSIL)

4. Avancement des études

- Le dossier de permis de démolir et de construire ont été déposés en mairie le 4 décembre 2019, et ils ont été obtenu respectivement le 22 janvier 2021 et le 1^{er} février 2021. Ils ont fait l'objet d'un affichage le 11 février, suivi d'un constat d'huissier.
- Les études se sont déroulées selon le planning suivant :
 - L'étude de faisabilité a été finalisée en avril 2019
 - L'APS a été rendu en septembre 2019
 - L'APD a été présenté à la Ville en mars 2020
 - Le DCE a été remis en décembre 2020
 - Appel d'offres lancé le 25 janvier 2021 et rendu des offres le 1^{er} avril 2021

Deux solutions sont envisagées pour le déroulement des travaux :

- La première solution en 2 phases, qui permet un chantier plus rapide et moins contraignant techniquement, mais qui nécessite une interruption de l'activité sportive dans la salle ARTINIAN pendant près de 2 ans.
- La deuxième solution en 3 phases, qui permet la continuité de l'activité sportive, mais qui rallonge le chantier de 13 mois (et engendre des surcoûts liés à un chantier plus long).
- Les modifications de programme ont concerné les sujets suivants :
 - Activité festive avec une isolation acoustique : 407 000 € HT
 - Climatisation et traitement d'air : 254 000 € HT
 - Adaptation projet au niveau du sous-sol : 111 000 € HT
 - Adaptation cuisine : 100 000 €

Total : 872 000 € HT

5. Les travaux sur le terrain de football

La ville a demandé à la SPL SOA de remplacer les clôtures et filets, ainsi que les murets du terrain de football et l'éclairage, passant en mode d'économie d'énergie LED.

Un avenant 1 au contrat de maîtrise d'œuvre a été signé le 25/6/2020 avec l'agence ARTIBAL pour la rénovation du terrain de football comme indiqué ci-dessus pour un montant de 38 500 € HT

Le montant total des travaux est de 435 696 € HT.

Les travaux ont débuté en juillet 2020 pour s'achever en décembre de la même année

6. Planning des travaux

Le chantier a débuté le 21/06/2021 par le comblement des carrières.

Les travaux doivent durer 40 mois au total, soit jusqu'à fin octobre 2024.

En 2022

La pose de la pierre est achevée, ainsi que la mise hors d'eau du bâtiment.

Les corps d'état secondaires travaillent actuellement à l'intérieur des locaux, et l'entreprise de VRD aménage les abords du bâtiment.

La Ville et l'Association se réunissent sur le chantier tous les mois, en présence de la SPL SOA et de l'architecte.

Ces réunions se déroulent dans une ambiance constructive et permettent la prise en compte des besoins de chacun

Les travaux du volume 1 seront réceptionnés fin mars 2023 ; le bâtiment pourra être livré à la Ville (et à l'Association) mi-avril, après la levée des réserves.

Il sera possible à cette date d'organiser la pose de la première ainsi que la plantation d'un cèdre, comme convenu avec l'Association.

La seconde phase de travaux, correspondant à la construction du nouveau gymnase (Homenetmen), ainsi qu'à la rénovation du gymnase Artinian (ville), débutera dès mars 2023 et doit se terminer fin octobre 2024.

7. Le bail avec HOMENETMEN

- La réhabilitation du gymnase existant (salle Artinian), restera à l'usage de la Ville ;
- La construction d'un deuxième gymnase, à l'usage de l'Association HOMENETMEN ;
- La création d'une extension (lot 1), accueillant :
 - Au RDC, une salle polyvalente (à destination d'HOMENETMEN) ;
 - Au R+1, une salle de tennis de table (à destination de la Ville).

La Ville d'Issy a conclu avec l'association HOMENETMEN un protocole d'accord en vue de l'occupation du complexe sportif Alain Mimoun, en date du 17/05/2019.

Le protocole prévoyait la signature d'un bail emphytéotique entre la Ville et l'Association.

La signature du bail a eu lieu vendredi 28/10/2022.

Les surfaces du projet sont allouées comme suit :

- 5 446 m² pour la Ville ;
- 2 745 m² pour HOMENETMEN.

La participation financière de l'Association est fixée à 6 M€, payés de la manière suivante :

- 1 M€ versés par l'association le jour de la signature du bail, vendredi 28/10/2022
- Le reste de la participation versé au cours du chantier, selon un phasage lié à l'avancement des travaux

Le loyer :

L'association verserait un loyer annuel de 96 100 € HT pendant toute la durée du bail.

Dans l'hypothèse où l'association fait le choix de verser la somme 3 300 000,00 EUR, de telle manière que l'Association aurait versé la somme totale correspondant à sa quote-part de coût global de construction, le loyer serait alors de 10 000 € HT.

Dans les deux cas, le loyer sera révisé annuellement.

LA ZAC HYDROSEINE : OPERATION EN COURS

I. Contexte

GPSO a délibéré le 23 juin 2021 pour créer un périmètre d'études de sursis à statuer.

Puis, le 6 octobre 2021, GPSO a défini les objectifs (cf. ci-après) poursuivis par le projet et les modalités de concertation préalable., ainsi que droit de préemption renforcé, délégué à la SPL SOA, en charge des études préalables à la création de la ZAC.

Le site « HydroSeine », d'une superficie de 6 hectares, est situé au nord d'Issy-les-Moulineaux, à proximité de la ZAC du Pont d'Issy.

Composé en majorité de bâtiments de bureaux datant des années 80, ce secteur apparaît aujourd'hui comme désuet, ne répondant plus aux actuels modes de travail, seul le bâtiment EDO (3 allée de Grenelle) situé à l'intérieur du site, a fait l'objet d'une récente réhabilitation.

Le départ de certaines entreprises du secteur, et notamment le déménagement à venir de CANAL + vers SWAYS, a entraîné une réflexion sur son évolution et son adaptation aux besoins des usagers du quartier.

Le projet de requalification du secteur « HydroSeine » aura pour ambition de rechercher un meilleur équilibre de mixité urbaine et fonctionnelle dans ce quartier, en intégrant des cœurs d'îlot ouverts et des espaces de respiration paysager.

Par délibération du 6 octobre 2021, l'EPT GPSO a instauré un périmètre de droit de préemption urbain renforcé sur la future ZAC HydroSeine et délégué ce droit à la SPL SOA et défini les objectifs de la ZAC et les modalités de concertation préalable.

II. La mission d'études confiée à la SPL SOA

L'opération « HydroSeine » ayant vocation à devenir une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), la Ville et l'EPT ont confié à la SPL SOA, futur aménageur, la réalisation des études préalables à la création et à la réalisation de cette ZAC.

Les missions confiées à la SPL SOA seront de :

- Identifier l'état d'occupation du bâti, analyser et évaluer les immeubles ainsi que les fonds de commerces
- Analyser les contraintes du site
- Répertorier les concessionnaires de services publics concernés par l'opération
- Recenser les difficultés juridiques, économiques et opérationnelles (servitudes, topographie, infrastructures, ...)
- Suggérer un programme permettant d'accueillir des emplois, des logements (dont sociaux et intermédiaires) et des commerces, des espaces (notamment verts) reliés à ceux existants, un quartier à énergie renouvelable
- Proposer des volumétries et réaliser un plan de masse
- Identifier les éventuels besoins en équipements et espaces publics et paysagers
- Assister la collectivité dans la procédure de DUP (bilans fonciers, préparation des dossiers d'enquête DUP et dossier d'enquête parcellaire)

- Assurer la négociation foncière dans le cadre de l'application du droit de préemption urbain (déjà délégué à la SPL) et dans le cadre de la DUP dont la SPL sera désignée comme bénéficiaire.
- Assister la collectivité dans l'analyse du bilan financier proposé par les investisseurs/promoteurs.
- Calculer les incidences fiscales en matière de taxe d'aménagement
- Elaborer le projet urbain et le phasage de l'opération d'aménagement
- Assister la collectivité dans la mise en œuvre de la concertation préalable à la création de la ZAC
- Mener l'ensemble des études préalables nécessaires à la création de la ZAC
- Assister la collectivité dans la réalisation des procédures de création et de réalisation de la ZAC conformément aux article L. 311*1 et suivants du code de l'urbanisme (rapport de présentation, plan de situation, étude d'impact, programme global des constructions, programme des équipements publics, modalités de financement, bilan prévisionnel, étude de sécurité publique).

Le montant des honoraires de la SPL SOA pour la réalisation de ces missions sera de 2 500 € HT/mensuel sur 24 mois, soit 60 000 € HT.

Le coût prévisionnel des différentes études a été estimé à 218 400 € HT.

En 2022

La SPL SOA a confié la réalisation de l'étude d'impact à BURGEAP, comprenant notamment les études trafic, acoustique, air/santé, loi sur l'eau, biodiversité, potentiel d'Energies Renouvelables pour un montant de 113 470 € HT.

COVEA a été autorisée à déposer son permis de construire en vue d'une réhabilitation sur place.

Une réflexion est engagée pour « générer » une réhabilitation in situ en restructurant les espaces libres ouverts au public.

Les bâtiments devront respecter les nouvelles normes d'isolation thermique, notamment le décret tertiaire, (40% de réduction des consommations d'énergie en 2030, 50% en 2040 et 60% en 2050).

Cette démarche vise à respecter la démarche de l'économie circulaire, tout en n'aggravant pas l'artificialisation des sols.

La restructuration permettra, outre l'utilisation d'énergie décarbonée et verte (réseau de chaleur du Syctom ou/ou l'hydrogène sous container) :

- Le maintien des affectations tertiaires actuelles
- Ou la transformation des immeubles en logements, avec l'instauration d'un complément de constructibilité, plafonné à 30%.

PROJET DE PLATEFORME LOGISTIQUE ET HYDROGENE EN BORDS DE SEINE

I. Contexte

En 2019, la Ville d'Issy a mené des réflexions sur trois grands thèmes à savoir : l'énergie, la mobilité et la végétalisation.

Ces réflexions concernent des secteurs d'intérêt général à vocation économique, environnemental et social, que la Ville et GPSO souhaitent développer pour les propres besoins de leur territoire, même si les initiatives prises par le secteur privé (sociétés de production et de distribution d'énergie, la grande distribution, et les associations de gestion des jardins potager) se multiplient actuellement.

Les réflexions se sont orientées vers, notamment, le développement de l'hydrogène qui est un vecteur d'énergie propre et qui apporte de nouvelles solutions, complémentaires à la maîtrise des consommations d'énergie et au développement des sources renouvelables : stocker l'électricité, gérer les réseaux énergétiques, se déplacer plus proprement.

S'agissant de la production et de la distribution d'hydrogène, la volonté des collectivités concernées vise en particulier à répondre à un besoin spécifique notamment par la fourniture de l'hydrogène aux véhicules assurant le service public de transports public aux personnes sur le territoire de GPSO et des véhicules des services, besoin qui n'est pas couvert par l'initiative privée.

Une étude sur l'opportunité de développer ce vecteur d'énergie sur les futures opérations d'aménagement et sur le territoire Isséen a ainsi été menée avec l'assistance de CAPGEMINI.

C'est dans ce cadre, que la Ville d'Issy (compétente en matière de jardin partagé et d'hydrogène), en association avec GPSO (compétente en matière de logistique urbaine) et le Département des Hauts-de-Seine (actuellement propriétaire du terrain), ont demandé à la SPLA SOA, de lancer une réflexion globale sur la transition énergétique du territoire avec, notamment, la mise en place d'un Programme Mixte combinant une station à hydrogène, une plateforme logistique du dernier km et des jardins partagés en toiture.

A ce titre, une opération de Sourcing a été lancée le 19 février 2021, en identifiant le terrain, en bordure de la RD7 et de la rue de Vaugirard afin de préciser le cadre de la passation par la SPLA SOA d'une future concession de services au sens du Code de la commande publique.

L'objectif de ce Sourcing était de mieux définir les besoins et la faisabilité du projet afin de pouvoir lancer une consultation pour désigner le futur opérateur chargé de réaliser l'ensemble du Programme Mixte précité, d'en assurer l'exploitation et la maintenance.

Se sont manifestées les entreprises suivantes³ :

- SOGARIS
- CONCERTO
- ENGIE
- CORSALIS
- JUSTY

³ Auditionnées à l'HDV au mois de juillet 2021

Suite à la remise des offres le 19 mai 2021 des participants à l'opération de Sourcing, des auditions ont été organisées le 10 juin 2021, en présence de la Ville d'Issy, de GPSO et des cinq groupements de candidats.

II. Mission de la SPL SOA

Au vu des résultats de l'opération de Sourcing, la Ville d'Issy-les-Moulineaux et l'EPT GPSO ont confié conjointement par lettre de mission en date du 6 septembre 2021, et selon leur domaine de compétence, à la SPL SOA, les études nécessaires à la réalisation d'un programme mixte comprenant une station hydrogène, une plateforme logistique au dernier kilomètre et des jardins partagés, sur le site sis rue de Vaugirard.

Cette mission comprend une phase 1 visant à :

- Recenser les difficultés juridiques, économiques et opérationnelles (servitudes, topographie, infrastructures, ...).
- Identifier l'état d'occupation du bâti, analyser et évaluer le terrain.
- Analyser les autres contraintes du site.
- Définir le Programme Mixte permettant de réaliser une station hydrogène, une plateforme logistique au dernier kilomètre et des jardins partagés
- Négocier les termes de l'acquisition du terrain auprès du Conseil Départemental
- Instruire et porter les demandes de subventions auprès de l'ADEME, ou de toute autre collectivité comme la Région et le Département des Hauts-de-Seine.
- Examiner les conditions de perception des subventions allouées au bénéfice des Collectivités

Le montant des honoraires de la SPL SOA est de 72 900 € HT établi sur 24 mois soit 3 037,50 € HT par mois.

La lettre de mission prévoit un montant complémentaire de 242 850 € HT correspondant aux frais des études à mener :

- Synthèse sur l'opération de Sourcing/Appel à projet : 44 000 € HT
- Frais géomètre, sondages géotechnique, étude de sol : 50 000 € HT ;
- Analyse et étude juridique du schéma contractuel : 41 550 € HT ;
- Rédaction du cahier des charges du contrat (conception-réalisation-exploitation) : 90 000 € HT
- Montage administratif, dossier de subvention auprès de l'ADEME : 17 300 € HT

Une seconde phase est lancée, suite au Conseil municipal du 7 avril 2022 qui a autorisé :

- Le lancement d'une consultation en vue de désigner le futur concessionnaire du site, la SPL agissant en tant que concédant ;
- La signature d'un contrat de concession de 20 ans ;
- La mission de contrôle de l'exécution de la concession jusqu'à son terme.

Un avis d'appel public à la concurrence a ainsi pu être publié⁴ pour une « *concession de service relative à la construction et exploitation d'un centre logistique du dernier kilomètre, d'une station*

⁴ Avis parus le 27 avril 2022 au JOUE et au BOAMP

de production et de distribution d'hydrogène et d'un jardin partagé, sur une parcelle en bords de Seine ». Valeur estimée hors TVA : 35 000 000.00 €. Durée en mois : 240 mois, soit 20 ans.

Un dossier de demande de subvention pour la partie hydrogène a aussi été déposé auprès de l'ADEME par la SPL SOA.

Deux entreprises ont déposé des offres en décembre 2022 :

- QUARTUS, associé à HYPE, a déposé un mémoire expliquant sa difficulté à trouver un investisseur compte tenu de la petite taille de l'opération et de la durée de la concession, de 20 ans.
- IDEC, avec ATAWAY, a remis une offre reposant sur un montage immobilier en AOT ou en bail à construction d'une durée de 50 ans.

Ces deux offres n'étant pas conformes aux caractéristiques de la concession envisagée, les candidats ont été avisés du fait que la procédure était déclarée infructueuse.

De ce fait, en lien avec la ville et GPSO, le programme a été revu en vue d'accueillir uniquement une station de production/distribution d'hydrogène.

L'idée serait de confier à un opérateur la mise en œuvre de cet objectif au travers d'un bail à construction.

STATION HYDROGENE CTM, BOULEVARD GARIBALDI A ISSY

1. En parallèle du projet de plateforme mixte avec station hydrogène sur le quai de la bataille de Stalingrad, la Ville d'Issy-les-Moulineaux a sollicité la SPL SOA, en vue de lancer une consultation visant à mettre en œuvre une station d'hydrogène, boulevard Garibaldi, au titre d'une lettre de mission.

Ainsi, la SPL a consulté en novembre 2021 les candidats ayant répondu au Sourcing (benchmarking) pour construire une station de distribution devant le Centre Technique Municipal d'Issy (CTM), 4 boulevard Garibaldi.

Cette solution est plus rapide à déployer. Elle est finalisée 9 mois après, à compter du 27 juin 2022, date de la 1^{ère} pierre.

Deux candidats ont répondu le 3 décembre 2021 :

- Le groupement ENGIE/HYPE
- Le groupement ROUGEOT/JUSTY (opérateur de la région Bourgogne/Dijon), devenu INTHY

2. Le projet s'implante devant le CTM, au droit des 17 places de stationnement qui ont été supprimées ainsi que 5 arbres, soit une emprise de 400 m² environ.

Sur ce site, est implantée une station de distribution d'environ 200 kg/jour, capable de ravitailler 50 VL/jour.

Cette station, qui sera la première des Hauts-de-Seine, permettra l'approvisionnement de poids lourds, de bus, et de véhicules utilitaires et légers.

3. Le groupement prend en charge le coût de l'intégralité de la station (environ 3 millions HT).

Une participation de la Ville/SPL a été engagée pour les aménagements de voirie nécessaires à la réalisation du projet (310 K€, dont 100 k€ SPL)

La station sera déficitaire sur les dix premières années environ (-300 000 €), et la ville a mis à disposition une emprise foncière pour une durée de 20 ans.

4. Le conseil d'administration de la SPL SOA du 22 décembre 2022 a approuvé le principe d'une entrée dans le capital des sociétés dédiées à l'énergie, à hauteur de 5% maximum. C'est un engagement fort du territoire dans le déploiement d'une stratégie globale de mix énergétique.

Aussi, la SPL SOA va étudier cette prise de participation dans le groupement, et la proposer, pour approbation, au prochain conseil d'administration.

La livraison de cette station, le 1er avril 2023, est le fruit d'une collaboration fructueuse entre la ville d'Issy et la SPL SOA qui ont réussi à mobiliser les partenaires privés, confiants dans le dynamisme de la commune et du territoire de GPSO.

A ce titre, le terrain en bord de Seine, sera affecté à la production de l'hydrogène, tel est l'objectif de la ville d'Issy, en lien avec le département des Hauts de Seine.

L'aventure énergétique industrielle continue donc.

AMENAGEMENT DU QUARTIER SAINTE LUCIE : PROJETS EN COURS

I. Contexte

Le quartier Sainte-Lucie à Issy-les-Moulineaux, avait fait l'objet d'une ZAC, entre 1984 et 1994, comprenant environ 125 000 m² de bureaux, logements, activités, commerces et équipements.

La ville et ses usages ont évolué depuis la réalisation de cet ensemble immobilier. Aujourd'hui, ce quartier est confronté à des enjeux de sécurité et de meilleur fonctionnement des espaces en termes d'usages. Les principaux enjeux sont les suivants :

- Travailler les formes urbaines, la programmation et les usages pour améliorer la sécurité du quartier ;
- Travailler le paysage et l'ouverture du quartier pour :
 - o Retrouver le lien vers la Seine
 - o Permettre une perméabilité en cœur d'îlot (liaison entre le parc de la résistance et le cour Saint-Vincent)
 - o Globalement mieux se connecter aux quartiers voisins
- Traiter la dalle et le nivellement pour simplifier les espaces, les rendre plus lisibles, plus accessibles. L'amélioration de l'accès aux équipements publics et au commerce favorisera l'usage urbain et la fluidité des parcours piétons.
- Maintenir, voire renforcer, la polarité commerciale de proximité pour améliorer le service aux habitants, en cohérence avec les nouveaux usages urbains et une offre commerciale et de services adaptée.

II. Mission de la SPL SOA

La Ville d'Issy-les-Moulineaux a sollicité la SPL SOA, afin de lui confier la réalisation d'une étude du secteur Sainte-Lucie (diagnostic du tissu urbain existant, analyse des contraintes et potentialités de requalification du site, proposition d'une stratégie foncière), dans le cadre de la lettre de mission générale pour des conseils techniques, administratifs et financier.

Plusieurs réunions de concertation ont été organisées avec les riverains du quartier et les propriétaires du secteur.

La Société Auchan, Copropriétaire de la dalle Sainte-Lucie, s'est engagée auprès de la Ville et de la SPL SOA, à étudier la requalification de ses actifs et du quartier.

Dans ce cadre, un protocole pour une étude sur le renouvellement du quartier a été signé le 16 mars 2022 afin d'aboutir à un projet d'aménagement et de développement partagé.

Un groupement ARTELIA/COBE a remis une étude, présenté en comité de riverains le 13 janvier 2022.

Le coût de ces études a été partagé pour moitié entre AUCHAN et la SPL SOA au titre du protocole d'accord, soit une participation de la SPL SOA, à hauteur de **25 000 € HT**.

CONSTRUCTION DE LA CRECHE HAMELIN A MEUDON (PROJET ACHEVE)

Par contrat en date du 31 décembre 2016, la Ville de Meudon a confié à la SPL SEINE OUEST AMENAGEMENT la maîtrise d'ouvrage déléguée des travaux de construction (en modulaires) de la crèche Hamelin situé 5, rue Georges Millandy à Meudon.

L'opération a pour but la construction d'un nouvel équipement petite enfance (72 berceaux) à installer dans le périmètre du Centre Social Millandy, en lieu et place d'un entrepôt de la Ville afin de permettre le relogement de la crèche Marthe Hamelin.

Le coût prévisionnel de l'opération : **2 400 000 € HT**, dont **2 100 000 € HT** de travaux (y compris le désamiantage et la démolition).

Le planning de l'opération

- Démarrage des travaux en juillet 2017
- La réception a eu le 13 février 2018, avec un avis favorable de la commission de sécurité du 14 février 2018.

Les marchés de travaux :

L'année de Garantie de Parfait Achèvement s'est achevée le 13/02/2019.

Le coût total de l'opération (toutes dépenses confondues) est quant à lui de 3.002.596,82 € HT.

Le quitus financier a été adressé à la ville : le solde de l'opération est débiteur de 74 828 € TTC, pouvant être ramené à 42 627 € TTC grâce aux retenues de garantie.

REHABILITATION ET EXTENSION DE L'ÉCOLE DES JARDIES (PROJET ACHÉVÉ)

Par contrat en date du 31 décembre 2016, la Ville a confié à la SPL SOA la Maîtrise d'Ouvrage Déléguée pour la réhabilitation et l'extension de l'école des Jardies, située 16, rue Lucien Feuchot à Meudon (92190).

Le bâtiment existant comprend, en rez-de-chaussée, 3 classes, 1 dortoir, 1 salle de jeux, 1 entrée, 1 bloc sanitaire, 1 réfectoire et 1 office ; à l'étage : 1 logement type F4, 1 bureau de direction, 1 salle du personnel.

- Début des travaux de consolidation des carrières : 11 septembre 2017
- Les travaux ont été réceptionnés le 6 novembre 2018
- Fin de la période de parfait achèvement : 7 novembre 2019

- Le coût total de l'opération (toutes dépenses confondues) est quant à lui de 3.968.303,90 € HT,
- La SPL SOA a adressé le quitus financier à la ville le 1/8/2019, lequel fait apparaître un solde créditeur de 8.330 € TTC.

LA POINTE DE TRIVAUX A MEUDON : EN COURS

I. Programme :

Le projet de requalification urbaine sous la forme de l'éco quartier de Trivaux s'étend sur environ 8.6 ha. Il prévoit le réaménagement des espaces publics, la création d'un pôle sport et loisirs, des commerces, des logements diversifiés, un pôle intergénération, un parking public de plus de 93 places et une crèche.

- 61.927 m² de logements (dont résidence sénior et étudiante)
- 2.415 m² de commerces
- Des équipements scolaires (crèche, ludothèque, école maternelle, centre de loisirs) et sportif (patinoire, stade de football, squash, escalade, ...)

L'aménagement des espaces publics sera caractérisé par un grand mail agrémenté d'un canal avec 5 bassins et des végétaux, de nouvelles sentes piétonnes et des espaces publics redimensionnés favorisant des circulations douces et apaisées.

La Ville de Meudon a délégué à la SPL Seine Ouest Aménagement la réalisation des travaux d'aménagement des espaces publics au titre d'une convention de mandat de maîtrise d'ouvrage signée le 29 mai 2017.

II. Les acteurs et leurs projets

A) Les acteurs

Promoteur : Nexity-Ogic : Ilot 4a et 2 Ouest
Bouygues Immobilier : Ilots 2 Est, 5 et 6
Ville : Maîtrise d'ouvrage directe Ilot 1 (équipement publics)
BET VRD : CUBE 2

B) La répartition par îlot :

Ilot 4 a : Nexity-OGIC :

- 6 250 m² résidence séniors : 110 chb
- 2 800 m² résidence étudiante sociale 120 chb
- 15 136 m² logements accession
- 1 800 m² commerces
- complexe sportif (patinoire (4 900 m²), stade football en toiture, terrains squash, escalade, fitness... (2 500 m²))

Ilot 6 : Bouygues-SEFRI CIME :

- 400 m² crèche : 40 berceaux
- 7 120 m² logements sociaux
- 200 m² commerces

Ilot 5 : Bouygues-SEFRI CIME :

- 9 960 m² logements

Ilot 2 Ouest : Nexity-OGIC :

- 9 216 m² logements
- 415 m² commerces

Ilot 2 Est : Bouygues-SEFRI CIME :

- 11 445 m² logements

Ilot 1 : Ville de Meudon :

- Ecole maternelle
- Ludothèque
- Centre de loisirs

III. Calendrier initial :

- Ilot 1 : Début travaux : 1^{er} Trimestre 2018 – Raccordement aux réseaux : mars 2019
– Fin travaux 2^{ème} Trimestre 2019
- Ilot 2Est : Début travaux : 2^{ème} Trimestre 2018 – Raccordement aux réseaux : mars 2019 – Fin travaux 1^{er} Trimestre 2020
- Ilot 4a : : Début travaux : 1^{er} Trimestre 2018 – Raccordement aux réseaux : mars 2019 – Fin travaux mars 2020
- Ilot 6 : Début travaux : 2^{ème} Trimestre 2018 – Raccordement aux réseaux : mai 2019
– Fin travaux août 2020
- Ilot 5 : Début travaux : 1^{er} Trimestre 2019 – Raccordement aux réseaux : mars 2020
– Fin travaux 2^{ème} Trimestre 2021
- Ilot 2Ouest : Début travaux : 1^{er} Trimestre 2020 – Fin travaux 3^{ème} Trimestre 2022

Plan masse général



IV. Travaux des espaces publics :

Dévoisement du réseau d'assainissement de la rue Maskeret Batia :

Afin de permettre à NEXITY de commencer ses travaux sur l'un des futurs îlots de l'opération d'aménagement de l'écoquartier de la Pointe de Trivaux (Ilot 4a), il est nécessaire de procéder au dévoiement d'un réseau existant en DN250 implanté rue Maskeret Batia, et situé à 8 mètres de profondeur.

Début des travaux : janvier 2018 – Fin des travaux : mars 2018

Attribution du marché à la société SEGEX, pour un montant de **729 057,37 € HT**

Réalisation d'un parking provisoire et d'un quai bus jusqu'en 2020 :

Afin de prendre en compte la modification du plan de circulation du secteur pendant la première phase des travaux 2018-2020, et notamment la fermeture de la rue Maskeret Batia et une partie de la rue Paul Demange à la circulation des riverains, il est apparu nécessaire de créer un parking et un quai de bus provisoires.

Début des travaux : mars 2018 – Fin des travaux : avril 2018

Attribution du marché à la société COLAS, pour un montant de **117 820,10 € HT**

Programme des travaux réalisés en 2020 :

- Travaux d'extension du réseau de chauffage urbain
- Travaux d'extension/raccordement des réseaux (assainissement, éclairage, fibre, gaz, basse et haute tension, eaux potable et défense incendie) aux abords des lots 2 Est, 6, 5 et 4 a
- Aménagement des sentes et réfection des voiries et trottoirs (revêtements et plantation) : rue de la Pierre au Moine, sur la partie ouest de la rue Paul Demange, dans les allées du verger, des potagers et des bassins.
- Création du local Fontainerie
- Démarrage des travaux de création des bassins
- Création d'un parc linéaire :
Les travaux d'aménagement du futur parc linéaire, mail Fernand Pouillon, ont commencé au début de l'année 2021, avec les plantations, la création d'une aire de jeux et la réalisation de trois bassins sur 5 avec une fontaine sèche, des brumisateurs et des cheminements plantés.

Les travaux du parc ont été achevés le 22 octobre 2021 en vue de son ouverture au public le samedi 23 octobre 2021.

- Espaces publics (rue et allées piétonnes)

Les plantations des sentes piétonnes et des voies pour les lots 4a, 1, 2 Est, 5 et 6 ont débuté au dernier trimestre 2020 se sont poursuivis sur le premier trimestre 2021.

L'ouverture de ces espaces au public (le 25 novembre et 16 décembre 2020 et le 22 octobre 2021) a été précédée de réunions avec GPSO, la Ville, et l'ensemble des services gestionnaires.

La réception et remise des espaces publics de la Pointe de Trivaux à la Ville et GPSO, à l'exception des abords de l'îlot 2 Ouest en cours de travaux, a eu lieu le 15 décembre 2021.

- Les travaux des deux derniers bassins situés face au lot 4a sur le mail, ont débuté à l'automne 2021 après la démolition de l'ancienne patinoire.

V. Coût prévisionnel :

Coût prévisionnel des travaux prévu dans la convention de mandat de maîtrise d'ouvrage :
6 512 000 € HT.

Coût prévisionnel des honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée (**280 572 € HT**) et de maîtrise d'œuvre (Société Cube²) et études annexes (455 275 € HT).

L'ensemble des coûts sera actualisé et définitif au 1^{er} trimestre 2018 pour tenir du compte des études d'avant-projet par le biais d'un avenant.

VI. Les actes juridiques - contrat

1) Avenant au contrat du lot 1 VRD avec EUROVIA

- A) Un avenant n° 1 signé le 4 octobre 2019, en vue de prendre en compte des travaux supplémentaires relatifs à la démolition des clôtures des différents îlots, la réalisation de fourreaux pour la mise en place du réseau fibre de la Ville de Meudon, la fourniture et pose de bornes d'apport volontaire et la réalisation de tranchée blindée pour le chauffage urbain, pour un montant de **279 008 € HT** portant le marché du lot 1 à **6 139 484,76 € HT**.
- B) Un avenant n° 2 signé le 8 juin 2020, afin de tenir compte de la reprise du plan d'éclairage, de la mise à jour du nivellement, des demandes complémentaires de la Ville concernant la pose de coussins berlinois et la modification des pieds d'arbre avenue Villacoublay, de l'intégration des travaux concessionnaire VEOLIA et du déplacement du poste de distribution de l'éclairage public prévu dans le cadre de l'opération Trivaux 2 pour un montant de **237 299,24 € HT** portant le marché du lot 1 à **6 376 784 € HT**.
- C) Un avenant n° 3 signé le 8 décembre 2020, afin de préparer l'intervention des concessionnaires, d'ajouter du mobilier (panneaux de signalisation, bordures, potelets, armoires électrique), de remblayer les zones après la démolition d'anciennes infrastructures découvertes sous le futur espace public, de déplacer la base vie pour permettre l'opération Trivaux 2, pour un montant de **154 595,60 € HT** portant le marché du lot 1 à **6 531 379,60 € HT**.
- D) Un avenant n°4 a été signé en date du 15 mars 2021, afin d'intégrer les travaux de piétonnisation du mail et de création d'un parc linéaire. Il a été approuvé lors du Conseil municipal du 4 février 2021, pour un montant de **629 454,26 € HT** portant le marché du lot 1 à **7 160 833,86 € HT**.
- E) Un avenant n°5 a été signé en date du 29 septembre 2021, afin d'intégrer la création d'une aire de jeux et d'un système de brumisation sur le mail Fernand Pouillon, les demandes de mobilier et de signalétique supplémentaire, les travaux de reprise du sol sous les fontaines 4 et 5, pour un montant de **210 836,12 € HT** portant le marché du lot 1 à **7 371 669,98 € HT**.

2) Avenant au contrat du lot 3 ESPACES VERTS avec IDVERDE

Un avenant n°1 a été signé en date du 29 septembre 2021, afin compte la piétonnisation du mail Fernand Pouillon, la création d'une aire de jeux et la modification des aménagements paysagers le long de l'avenue Villacoublay, pour un montant de **265 905,43 euros HT** portant le marché du lot 3 à **948 170, 69 € HT**.

3) Avenant au contrat du lot 4 FONTAINERIE avec DEAL HYDRAULIQUE

Un avenant n°1 a été signé en date du 29 septembre 2021, afin de prendre la mise à jour du projet de fontainerie, la modification de l'éclairage des bassins et la piétonnisation du mail Fernand Pouillon (création d'une fontaine sèche avec brumisation), pour un montant en moins-value de **39 627,56 euros HT** portant le marché du lot 4 à **445 135,44 € HT**.

4) Avenant à la MOD avec la SPL SOA

A) Avenant 1 à la MOD en date du 22 avril 2019 pour modifier l'enveloppe prévisionnelle des travaux, suite à la désignation des entreprises afin de tenir compte :

- Du montant des travaux retenus suite aux appels d'offre et à la désignation des entreprises
- Du changement du Bureau d'études VRD pour la partie exécution des travaux
- De l'intégration des honoraires du paysagiste, du fontainier, et différents frais divers (communication, juridiques, CSPS, bureau de contrôle, aléas)
- De la mise à jour des honoraires de la SPL Seine Ouest Aménagement

Le budget de la MOD est passé de 6 516 680 € HT à 10 909 628 € HT.

B) Avenant 2 à la MOD en date du 9 mars 2021 modifiant le périmètre d'intervention de la SPL SOA pour intégrer la phase Trivaux 2 (Ilot 7a/4b) et l'enveloppe des travaux :

- Coût induit par la cession des îlots 7a, 4b1 et 4b2 partiel, cédés le 17 décembre dernier (1 140 000 € HT)
- Mise en place d'un poste d'éclairage public provisoire pour permettre la vente de ces îlots (188 810 € HT),
- Déplacement et raccordement de la base vie des entreprises d'espace public qui était implantée sur les îlots 4b1 et 4b2 (56 790 € HT),
- Préparation anticipée des travaux de réseaux sur le mail afin de permettre une continuité des travaux de janvier à août 2021 (46 000 € HT)
- Aménagement du parvis nord-ouest situés entre les emprises appartenant au département des Hauts-de-Seine (abords du tramway T6) et l'îlot 7a et les études associées (première estimation du coût des travaux à 800 000 € HT qui sera précisé ultérieurement
- Déplacement des lyres de chauffage urbain (44 744 € HT) situées sous les îlots 4b1 et 4b2 cédés.
- Travaux des concessionnaires liés à la 1^{ère} phase non intégrés dans le budget initial (150 000 € HT)
- Travaux de raccordement en eaux pluviales et en eaux usées des bâtiments du lot 4a (49 856 € HT)
- Piétonnisation du mail Fernand Pouillon (160 000 € HT)
- Réalisation du jardin pédagogique
- Implantation de mobilier de jeux sur le mail qui seront choisis par la Ville (réunions en cours avec Alain Bastian).

Les travaux précités augmentent le budget de la MOD de 1 500 000 € HT.

Soit un budget total des travaux de 12 401 000 € HT (honoraires de la SPL inclus) au lieu de 10 901 865 € HT.

Les honoraires de la SPL SOA sont passés de 436.485 € HT à 542.941 €.

- 5) La SPL SOA a sollicité une subvention de 246 573 € auprès de l'agence de l'Eau qui a été accordée.

VII. Les appels d'offre :

La SPL a lancé une procédure d'appel d'offres afin de désigner des entreprises qui seront chargées de réaliser les travaux de voiries et réseaux divers sur l'espace public de l'éco quartier de la Pointe de Trivaux à Meudon la Forêt. Travaux par secteur et par phase en fonction de la livraison des programmes immobiliers.

Suite à la Commission d'appel d'offres qui a eu lieu le 10 septembre 2018, les entreprises suivantes ont été retenues :

Lot 1 : Voirie, mobilier, réseaux divers, éclairage : EUROVIA pour un montant de 5.860.476,76 € HT

Description : Enrobés de voirie : 7 600 m² ; béton désactivé de trottoir : 7 000m² ; revêtement minéral de trottoir (pierre naturelle) : 4 700 m² ; bordures pierre naturelle : 7 500 ml ; éclairage public : réseaux HT/bt : 2 600 ml ; mobilier d'éclairage : 130 u (mâts de voirie, colonnes) ; réseaux divers en tranchée commune comprenant génie civil et réseaux hors eau potable (télécom, électricité...) : 1 000 ml ; mobilier urbain : borne pierre 100 u, potelets : 100 u, barrières de ville : 120 u, lisses basses métalliques : 1400 ml.

Lot 2 : Assainissement, eaux usées, eaux pluviales EUROVIA pour un montant de 890.161,90 € HT

Description : Assainissement des eaux pluviales : création 1 000 ml ; réhabilitation : 70 ml (gainage, fraisage, réhabilitation regards) ; assainissement des eaux usées : création 400 ml ; réhabilitation : 400 ml (gainage, fraisage, réhabilitation regards).

Lot 3 : Espaces verts IDVERDE pour un montant de 682.265,26 € HT (avec l'option jardin)

Description : Arbres d'alignement, noues végétalisées, espaces verts d'accompagnement ; arbres : 130 u, terre végétale : 2 800 m³, couvre-sol : 1 100 m² ; entretien des espaces verts : 3 ans.

Le lot 4 : Fontainerie a été déclaré infructueux. Un second appel d'offre a été lancé. Suite à la Commission d'appel d'offre du 21/12/2018, l'entreprise DEAL HYDRAULIQUE a été retenue pour un montant de **484 763 € HT**.

Description : Fontainerie : bassins sur une emprise totale de 400 m² avec équipements hydrauliques, locaux techniques, réseaux d'alimentation

VIII. Le contrat de maîtrise d'œuvre

La SPL SOA a résilié pour faute et insuffisance le contrat du maître d'œuvre signé avec CUBE², en mission complète, des travaux de VRD des espaces publics de l'écoquartier de la Pointe de Trivaux à Meudon. Un appel d'offre a été lancé et suite à la commission du 21/12/2018, c'est le bureau d'études URBACITE qui a été désigné pour reprendre la maîtrise d'œuvre d'exécution des travaux de VRD, pour un montant de **210 194,69 € HT**, comprenant la reprise des études PRO/DCE et la mission de maîtrise d'œuvre pour les phases VISA à AOR et la mission d'OPC Interchantier.

IX. Les réunions de concertation

En vue de la mise en œuvre du projet, et compte tenu des comités de suivi qui ont été organisés, il a été dénombré 31 réunions publiques présidées par la maire.

La pointe de Trivaux Meudon – Ilot Forest Hill

- A. La SPLSOA a été missionnée par la Ville de Meudon pour organiser une consultation auprès des promoteurs en vue de céder dans les meilleures conditions de prix et de délai deux, voire trois îlots (7A, 4B1 et 4B2) appartenant à la commune de Meudon.

Cette consultation a pour objet de sélectionner un ou plusieurs promoteurs ou investisseurs, susceptible(s) d'acquérir les îlots précités et de construire un programme respectant les destinations et plafonds prévus à l'article 2 du cahier des charges, conformément aux règles d'urbanisme définies par la Ville de Meudon à travers son PLU.

Un contrat a été signé en date du 17 juillet 2017, pour un montant de 17.860 € HT, avec un complément de 5.510 € HT par offre analysée.

- B. Le site : la superficie des îlots est estimée à environ 15 224 m²

Il correspond à :

- îlot 7a : parcelles cadastrées AR 230 et AR 232 et partie AR 234
- îlot 4b1 : partie de la parcelle AR 228

La surface de plancher (SDP) totale à édifier sur les deux îlots ne pourra pas dépasser 31 500 m².

Cette SDP est répartie de la manière suivante :

- 30 001 m² maximum de logements décomposés comme suit :
 - o 25 000 m² de logements en accession à la propriété dont 20 % en accession à prix maîtrisé,
 - o 5 000 m² de logements à vocation sociale (logement social au titre de la loi SRU),
Les logements sociaux seront vendus par le ou les acquéreurs des îlots à un organisme social choisi en concertation avec la Ville, en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA). Leur prix ne pourra excéder 3.500 € hors taxes par m² de surface habitable, parking inclus.
- 500 m² de commerces / professions médicales /activités de service, au maximum, implantés en rez-de-chaussée d'immeuble,

- 999 m² de locaux destinés à des start-ups ou incubateurs, gérés par un organisme privé et laissés à l'initiative privée.

C. Le ou les candidats devront acquérir l'emprise foncière communale affectée du bail à construction (BAC) et faire leur affaire personnelle de la résiliation du BAC.

Par avis d'appel public à candidatures en date du 12 septembre 2017, la SPLSOA a lancé la procédure de mise en concurrence (procédure ad hoc restreinte).

14 promoteurs ont remis leur candidature le 23 octobre 2017.

Le comité technique réuni le 27 novembre 2017 a retenu la candidature des trois promoteurs :

- 1- WOODEUM
- 2- ALTAREA COGEDIM
- 3- ICADE

C'est le groupement WOODEUM/ICADE qui a été choisi pour une offre à minima de 33 M€ HT.

Compte tenu du faible écart de note entre les deux candidats et au regard de l'analyse architecturale réalisée, la Commission Technique souhaiterait que les atouts de chacun des deux projets soient intégrés dans un nouveau plan masse, dont celui de WOODEUM servirait de base, qui prendrait en compte les « invariants » suivants :

- 1- La création d'un jardin public prenant naissance sur le mail Paul Demange
L'enjeu est d'affirmer la présence de la nature dans ce secteur de l'Eco-quartier de Meudon La Forêt. Il s'agit de créer un jardin public d'une superficie minimale de 1 500m² prenant naissance sur le mail Paul Demange.
- 2- Le maintien de 2 grandes porosités Est-Ouest et Nord-Sud.
- 3- Le développement d'une architecture variée et découpée favorisant des discontinuités bâties sur les voies.

D. Le programme du groupement

- Logement accession : 20 000 m²
- Logement à prix maîtrisé : 5 000 m²
- Logement social : 5 000 m²
- Locaux « start up » : 1 000 m²
- Commerce : 500 m²

E. Les travaux

- Afin de permettre le démarrage des travaux d'Icade/Woodeum sur les lots 7a,4b, les travaux d'abattage d'arbres et de préparation de la future voie pompier au niveau du parvis nord-ouest du quartier ont été réalisés au 1^{er} trimestre 2021.
- Démarrage des travaux de construction de 460 logements.

En 2022 (Trivaux tranche 1 et 2) :

- Le projet d'aménagement du parvis sud aux abords du lot 2 ouest a été retravaillé et présenté à la Ville. L'objectif de ce réaménagement étant de créer, à la demande de la Ville, une contre-allée permettant d'accroître le nombre de places de stationnement du secteur, afin de faciliter le fonctionnement des commerces abords du lot 5.
- Le projet d'aménagement du parvis nord-ouest de l'îlot Forest Hill « Parvis des Lumières » a été retravaillé et présenté en comité de riverain, afin de permettre l'intégration d'une œuvre numérique et de créer une aire de jeux pour les enfants.

Les perspectives pour 2023 (Trivaux tranche 1 et 2) :

- Les abords du lot 5 et du lot 2 ouest, notamment le parvis sud interviendront à compter du 4T 2023 avant la livraison des bâtiments en 2023-2024.
- La finalisation du projet du Parvis des Lumières et la consultation d'entreprises interviendra au printemps 2023 afin de permettre l'aménagement du parvis nord-ouest au 3-4^{ème} trimestre 2023 avant la livraison des bâtiments par ICADE et WOODÉUM.

Le pôle intergénérationnel Paul HOUETTE à Meudon

La Ville de Meudon a confié la maîtrise d'ouvrage déléguée des travaux relatifs à la réalisation d'un pôle intergénérationnel, rue Paul Houette, à la SPLSOA pour profiter de son expérience en matière de conduite d'opérations d'aménagement sur d'autres équipements publics de la Ville.

1. Le programme

Le nouvel équipement a vocation à répondre aux besoins du quartier Bellevue et favoriser les échanges entre les habitants.

Les enfants et les seniors seront accueillis en journées et des activités associatives seront proposées le soir et le week-end.

Les espaces de motricité(80m²), d'activités (60 m²), de convivialité (30m²) et une salle polyvalente, avec table de bridge (160m²) représentent une surface totale de 550 m², circulations et rangements inclus.

Des espaces extérieurs (150 m²) sont également prévus.

2. Le budget

	Coût des travaux (HT) :	1 777 442,00 €
	Honoraires techniques (HT) :	108 196,32 €
	Honoraires de la SPL SOA (HT) :	81 200,00 €
MOD	Autres Frais (HT) :	34 770,00 €
	Coût global (HT) :	2 001 608,32 €
	Coût global (TTC) :	2 401 929,98 €

LE RESTAURANT LA MANUFACTURE : OPERATION ACHEVEE

La ville de Sèvres a confié à la SPL SOA la construction d'un restaurant attenant à l'équipement culturel dénommé le SEL sous forme d'une maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD du 19/4/2019), sis 47/49, Grande Rue à Sèvres,

Il s'agit d'un établissement communal recevant du public de 2^{ème} catégorie, classé en type L avec activités de type N et T. Il est composé de trois niveaux et dispense les activités suivantes : cinéma, spectacles, expositions et réunions publiques (meeting / conférences).

Le projet actualisé s'élève à 2.979.256 € HT.

1. Les acquisitions : Néant

2. Les cessions : Néant

3. Le programme

Le projet porte sur la construction d'un restaurant de 120 m² (salle) et de locaux techniques en sous-sol (208 m²) ; la surface totale est de 328 m².

La terrasse ouverte sera de 80 m².

Il est situé 47, Grande rue à Sèvres, sur 3 terrains cadastrés AC 486, 485 et 290, d'une contenance de 1 792 m² et de 2 473 m².

Le nombre de places assises s'élève à 56 avec 70 en extérieur.

4. Les études

- Pour le projet version 1 avec cuisine au rez-de-chaussée de la Rotonde, toit à une pente :
 - o Une étude de niveau ESQUISSE le 7 novembre 2017
 - o Un avant-projet sommaire version 1 le 2 février 2018
 - o Un avant-projet sommaire version 2 le 6 février 2018
 - o Avant-projet sommaire version 3 le 13 février 2018
 - o Avant-projet sommaire version 4 le 16 février 2018
 - o Avant-projet sommaire version 5 le 6 mars 2018
 - o Avant-projet détaillé le 23 mars 2018

- Pour le projet version 2 avec cuisine en sous-sol et toit à deux pentes :
 - o Etude de faisabilité : 12 avril 2018
 - o Avant-projet sommaire : 12 juin 2018
 - o Avant-projet détaillé : 20 juin 2018
 - o Projet : 11 octobre 2018

- Pour le projet version 3 avec le restaurant au niveau du parc, toit une pente, passerelle :
 - o Dossier de permis de construire : 4 janvier 2018
 - o Dossier de consultation des entreprises : 26 mars 2019

La rémunération de la SPLSOA est fixée à l'article 2 de l'avenant n° 1 à la convention de maîtrise d'ouvrage déléguée pour la création d'un restaurant au SEL à Sèvres, tel qu'approuvé par le Conseil Municipal.

Elle s'élève à 169 133,41 € HT, soit 202 960,10 € TTC.

La SPL SOA a été également chargée de lancer la procédure de sélection d'un restaurateur.

5. Les travaux (début en juin 2019)

Le DCE de la passerelle (1^{ère} phase) a été mis en consultation en mars 2019.

Deux commissions d'appel d'offres (CAO) se sont tenues le 12 avril 2018 et le 28 janvier 2019.

Un avenant n° 1 a été signé avec la ville le 4/7/2019 en vue de prendre en compte le montant global de l'opération ETDC qui s'élève, au jour de la signature des présentes, à la somme de **3.038.764,65 € HT, soit 3.638.229,06 € TTC.**

Cette hausse du budget correspond :

- à la mise au point du projet et aux réponses des entreprises consultées.
- au rajout d'une passerelle métallique en vue de satisfaire les exigences d'évacuation des personnes à mobilité réduite suite aux modifications faites par l'Architecte des Bâtiments de France.

Le poste « travaux » est passé à 2 325 000 € HT.

Quant à l'évolution des autres postes, dont les honoraires de la maîtrise d'œuvre en mission complète, calculés au prorata du taux de rémunération par rapport à l'assiette des travaux, il a fallu intégrer le coût de deux APD successifs compte tenu des modifications précisées ci-dessus.

Les honoraires techniques sont passés de 26 000 € à 89 750 € HT.

Pour les autres « frais liés aux diagnostics, assurance Dommage-Ouvrage, frais de géomètre... », ils sont arrêtés à la somme de 183 985,32 € contre 106 890,55 € HT.

Enfin les honoraires de la SPL SOA sont de 169 133,41 € contre 128 438,59 € HT initialement prévus.

Un avenant n° 2 a été signé le 17/07/2020 et son évolution par rapport à l'avenant 1 :

- Les travaux passent de 2 325 000 € à 2 796 021,89 € HT (+ 471 021,89 €)
- Les honoraires de la SPL passent de 169 133,41 € à 149 133,41 € HT (-20k€)
- Le budget total passe de 3 038 764,65 € à 3 476 261,90 € HT (+ 437 497,25 €)

Le bail a été signé le 12 janvier 2021 avec les preneurs, la société SEVRES INVEST représentée par les consorts DELBOUIS.

Préalablement, il a été organisé par la SPL SOA, au titre de sa mission, une consultation en vue de sélectionner un restaurateur ; une annonce a été publiée dans le Parisien des Hauts de Seine du 1^{er} juillet 2020.

Deux offres pour la gestion du restaurant le « grain de Sel » ont été reçues le 31/8/2020, et 34 candidats avaient retiré un dossier.

Une commission ad hoc a entendu les candidats le 18/9/2020.

L'offre des consorts Delbouis est la suivante : loyer : 6 % du CA avec un minimum garanti de 42 000 € en loyer annuel HT, avec un Pas de Porte de 110 000 €.

Le restaurant a été remis au preneur le 29/3/2021.

Le quitus fait apparaître un solde positif de 131.356 € HT au regard du budget prévisionnel et des dépenses engagées (3.476.261 € HT – 3.195.772 € HT).

La rénovation du SEL II / PROJET SUSPENDU

La Ville de Sèvres a confié à la SPL SOA la maîtrise d'ouvrage déléguée des travaux de rénovation du SEL, équipement culturel situé à Sèvres au 47, Grand rue.

Budget de base

	Coût des travaux (HT) :	918 000 €
Budget de base	Honoraires de la SPL SOA (HT) :	45 900 €
Avenant n°1	Coût global (HT) (travaux, techniques et SPL, frais divers) :	1 131 384,00 €

Les écoles COTTON et des BRUYERES : ACHEVEES

Par convention en date du 4 juillet 2019, la Ville de Sèvres a confié à la SPL Seine Ouest Aménagement la maîtrise d'ouvrage déléguée des travaux de rénovation des sanitaires et de sécurisation des clôtures de l'école Cotton à Sèvres.

Ces travaux ont débuté le 4 novembre 2019 et ont été réceptionnés le 8 janvier 2020.
Les réserves ont été levées aux vacances de février 2020.

a) Budget

Le budget total de l'opération, toutes dépenses confondues, s'élève à **431 106,21 € HT**, dont **363 442,44 € HT** de travaux, se répartissant comme suit :

- **140 498,44 € HT** pour la rénovation des sanitaires
- **222 944 € HT** pour la sécurisation des clôtures

La rémunération de la SPL SOA pour cette opération s'élève à **15 913,77 € HT, soit 3,78%**

L'école des Bruyères : ACHEVEE

LA RESTRUCTURATION DE L'ÉCOLE GAMBETTA : EN COURS

1. Le contexte

Par convention en date du 26 avril 2021, la Ville de Sèvres a confié à la SPL Seine Ouest Aménagement la maîtrise d'ouvrage déléguée des travaux de restructuration de l'école Gambetta à Sèvres.

L'école, située 2/4, rue Victor Hugo à Sèvres, est constituée de 2 bâtiments distincts :

- Gambetta A, de style Art Déco, construit à la fin des années 1930
- Gambetta B, construit au début des années 1880 et remanié lors de la construction de Gambetta A

Le projet consiste en la mise en accessibilité des locaux ainsi que l'amélioration de la performance thermique du bâtiment.

Le programme de l'opération comprend les travaux suivants :

- La construction d'une extension de l'école Gambetta B, permettant la création d'un ascenseur et de blocs sanitaires au RDC et R+1
- La création d'un ascenseur pour l'école Gambetta A
- La révision complète de la toiture
- Le remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures
- Le ravalement de l'ensemble des façades
- Le renforcement de l'isolation thermique
- La rénovation des blocs sanitaires et des circulations

2. Les dates principales

Signature de la convention de MOD :	26/04/2021
Dépôt du PC :	28/12/2020
Délivrance du PC :	06/05/2021
Démarrage des travaux (date de la DOC) :	11/06/2021

3. Le budget

Budget MOD	
Coût des travaux (HT) :	2 889 700 €
Honoraires de la SPL SOA (HT) :	197 313 €
Coût global toutes dépenses confondues (HT) :	3 587 515 €
Coût global toutes dépenses confondues (TTC) :	3 784 828 €

Un avenant à la convention de MOD est en cours d'élaboration, au vu de l'augmentation des coûts travaux apparus en cours de chantier.

4. L'activité en 2021

Afin de maintenir l'école ouverte aux élèves tout au long de l'opération, les travaux ne peuvent se dérouler que durant les congés scolaires.

La première phase de travaux a eu lieu à l'été 2021, avec pour objet la construction de l'extension de Gambetta B, la rénovation des sanitaires de Gambetta A, et la construction de la gaine d'ascenseur de Gambetta A.

Pour cette phase, la SPL SOA a consulté les entreprises titulaires de ses accord-cadres, sous forme de marchés subséquents.

Les consultations ont eu lieu en mai et juin 2021, sur la plate-forme Achatpublic.com.

Les lots concernés étaient les suivants :

- Fondations, gros-oeuvre, maçonnerie
- Second oeuvre (cloisons, doublage, faux-plafonds, carrelage)
- Peinture, sols souples
- Menuiseries intérieures et extérieures (bois et métal)
- Plomberie, CVC
- Electricité

En raison d'un retard d'approvisionnement des armatures de pieux, le planning des travaux a dû être revu, et la Ville a autorisé la SPL SOA à poursuivre les travaux de l'extension en septembre 2021, en site occupé.

Les travaux se sont ensuite poursuivis aux congés scolaires de la Toussaint et de Noël 2021.

Ils ont consisté en la levée des réserves des travaux réalisés à l'été et la rénovation de diverses circulations.

5. L'activité en 2022

Les travaux en 2022 ont suivi le déroulement suivant :

- Aux vacances de Pâques : rénovation du préau, pose du bardage sur l'extension, montage de l'échafaudage sur cour pour préparer les travaux de toiture et de ravalement prévus à l'été
- Mai/juin (en site occupé) : montage de l'échafaudage sur rue, début du ravalement sur rue
- Eté 2022 : Révision de la toiture, ravalement des façades, début d'installation des 2 ascenseurs, rénovation de locaux intérieurs, remplacement des premières menuiseries extérieures
- Congés scolaires de Toussaint 2022 et Noël 2022 :
Poursuite de la pose des menuiseries extérieures, levée des réserves des travaux réalisés à l'été 2022.

Afin de réaliser ces travaux, la SPL SOA a lancé le 07/02/2022 une consultation sous forme de MAPA, pour les 4 lots suivants :

- Menuiseries extérieures métalliques
- Menuiseries extérieures bois
- Toiture
- Ravalement

La date limite de remise des offres était fixée au 4 mars 2022.
Tous les lots ont été pourvus, sauf le lot toiture qui fait l'objet d'une procédure de gré à gré.

Les lots "Menuiseries extérieures bois et métal", déjà attribués en 2021 via l'accord-cadre de la SPL SOA, ont été résiliés et relancés en MAPA afin de permettre une réduction budgétaire.

6. Perspectives pour 2023

Les travaux se sont poursuivis aux congés scolaires de février 2023, et doivent s'achever lors de 2 dernières campagnes de travaux : Pâques 2023 et été 2023.

Le bardage définitif de l'extension et la nouvelle gaine d'ascenseur, en matériau « Flexbrick », a été posée aux congés de février 2023.

Les principaux travaux restant à réaliser sont les suivants :

- Fin de la pose des menuiseries extérieures
- Mise en service des ascenseurs
- Soufflage de l'isolation dans les combles
- Pose des stores
- Rénovation du sas d'accès à la cuisine

L'achèvement des travaux donnera lieu au passage de la commission de sécurité, à l'été 2023.

F – VANVES

LE PROJET NIWA (BRIAND/DIDEROT ET COCHE) : OPERATION ACHEVEE

1) Par annonce parue dans le Moniteur du 19 avril 2013 que la SPL SOA a rédigé, avec le service de l'urbanisme, la ville de Vanves a consulté des promoteurs en vue de la cession des terrains lui appartenant cadastrés N 160 et 161 d'une contenance de 3.714 m² et des terrains départementaux dont elle se rendra propriétaire, cadastrés N 112 et 170.

Les terrains peuvent accueillir un projet de 7 425 m² sdp de logements en accession à la propriété et de 2 475 m² sdp de logements sociaux (38 logements).

Le projet de Bouygues Immobilier a été retenu.

Montant de la cession : 14 536 800 € HT.

La livraison de l'ensemble a été effectuée en décembre 2018, dont les 46 places de parking que la SPL SOA est appelée à gérer.

LA GESTION DU PARKING

La SPL SOA a mis en service le parking le 1^{er} octobre 2019.

Au 31 décembre 2019, le nombre d'abonnés est de 24.

Au 31/12/2020, le nombre d'abonnés est de 25.

Au 31/12/2021, le nombre d'abonnés est de 16, soit une baisse significative.

Au 31/12/2022, le nombre d'abonnés est de 18.

C. Le bilan :

- Les dépenses : 21 831 € HT contre 25.120 € en 2021
- Les recettes : 18 012 € HT contre 19.732 € en 2021
- La rémunération de la SPL SOA : 26.400 €
- Solde : - 30 218 € contre - 31 788 € en 2021

LA RENOVATION DU GROUPE SCOLAIRE DU PARC : OPERATION EN COURS

I. Contexte

Par contrat en date du 23 octobre 2018, la ville de Vanves a confié à la SPL SEINE OUEST AMENAGEMENT la maîtrise d'ouvrage déléguée des travaux d'aménagement du sous-sol de la piscine Roger Aveneau et des travaux de réhabilitation et d'extension du groupe scolaire du Parc situé 8, rue Falret à Vanves.

Il s'agit d'une opération en 3 phases, dont l'objectif final est d'agrandir et de mettre aux normes le groupe scolaire du Parc, situé 8, rue Falret, afin de le conformer aux nouvelles règles de sécurité et d'accessibilité.

1^{ère} phase :

- Travaux de réhabilitation du vide sanitaire (aménagement du sous-sol) de la piscine Roger Aveneau sise 12, rue Larmeroux à Vanves.
- Les nouveaux locaux serviront de plateforme technique mutualisée accueillant différents services municipaux, notamment les ateliers, dont les locaux actuels situés rue de l'Avenir seront démolis dans le cadre de la construction de l'école temporaire.
- Par contrat en date du 31 décembre 2017, la SPL SEINE OUEST AMENAGEMENT a confié à l'Agence ARTIBAL la mission complète de maîtrise d'œuvre pour les travaux de réhabilitation du vide sanitaire, pour un montant de 121 520 € HT.

Par avenant n° 1 au contrat de maîtrise d'œuvre, les honoraires de l'Agence ARTIBAL ont été revu à la hausse.

2^{ème} phase :

- Travaux de construction de l'école temporaire en lieu et place des ateliers municipaux, situés 51/53 rue de l'Avenir.
- L'école provisoire sera construite en éléments modulaires préfabriqués.

Elle comportera 20 classes (7 maternelles et 13 élémentaires) qui permettront d'accueillir les élèves du groupe scolaire du Parc durant les travaux de réhabilitation et d'extension, qui dureront 24 mois.

3^{ème} phase :

- Travaux de réhabilitation et d'extension du groupe scolaire du Parc, situé 8, rue Falret.

Les travaux consistent en la transformation et la mise aux normes d'un groupe scolaire comportant 3 bâtiments, ainsi qu'en la création d'un nouveau bâtiment dédié aux centres de loisirs.

- Le projet répondra à l'ensemble des règles de sécurité et d'accessibilité d'un ERP. Sa capacité sera la suivante :
 - 9 classes maternelles
 - 16 classes élémentaires
 - Un réfectoire commun
 - Salles de motricité et d'activités (BDI, informatique)
 - 2 cours indépendantes (1 pour maternelle et 1 pour élémentaire)

Par contrat en date du 15 octobre 2018, la SPL SEINE OUEST AMENAGEMENT a confié à l'Agence SYNTHESE ARCHITECTURE la mission complète de maîtrise d'œuvre pour les phases 2 (travaux de construction de l'école provisoire) et 3 (réhabilitation et extension du groupe scolaire du Parc), pour un montant d'honoraires de **1 568 416 € HT**.

II. Le planning et le budget des différentes phases

1^{ère} phase : Travaux de réhabilitation du vide sanitaire de la piscine de Vanves

Le chantier de réaménagement du vide sanitaire se développe sur 3 zones :

- Zone « extension »
Il s'agit de la zone où sera construite l'extension du bâtiment, permettant d'accueillir les différents services du futur Centre Technique Municipal mutualisé.
- Zone « rampe »
Il s'agit de la rampe d'accès à l'actuel vide sanitaire ainsi qu'à la salle omnisports, qui sera le futur accès véhicules du CTM.
- Zone « parking »
Elle comprend une partie du parking de la piscine (représentée ci-dessous), dans laquelle seront construits l'ascenseur et le nouvel escalier, qui constitueront le futur accès principal à la salle omnisports.

Les travaux se faisant en site occupé, le phasage des travaux fait l'objet d'une attention particulière, puisque les 3 zones comportent des accès au bâtiment existant qu'il convient de maintenir.

- 1) Les travaux commenceront par la zone « parking » et la zone « extension ».
 - 2) Une fois cette première phase terminée, les travaux de la zone « rampe » démarreront.
- a) Consultation pour la réalisation des travaux de la première phase
- i) L'entreprise SOLEFFI, titulaire d'un marché à bons de commande, a été désignée par la SPLSOA pour réaliser les travaux de fondations et de micropieux, pour un montant total de **136 140 € HT**.
 - ii) La SPLSOA a lancé une consultation en procédure adaptée pour la réalisation des travaux de la 1^{ère} phase, soit le réaménagement du vide sanitaire de la piscine de Vanves.

Un avis d'appel public à la concurrence a été publié dans le journal d'annonces légales « Le Parisien » le 25 novembre 2019, ainsi que sur « emarchespublics » le 22 novembre 2019.

Le marché de travaux, objet de la consultation, se décompose en 13 lots juridiques, à savoir :

- Lot n° 1A : Gros-œuvre
- Lot n° 2 : Maçonnerie
- Lot n° 3 : Couverture – étanchéité
- Lot n° 4 : Menuiseries métalliques
- Lot n° 5 : Menuiseries bois
- Lot n° 6 : Métallerie
- Lot n° 7 : Plâtrerie
- Lot n° 8 : Carrelage – Faïence
- Lot n° 9 : Electricité (Courants forts & courants faibles)
- Lot n° 10 : Chauffage / Ventilation
- Lot n° 11 : Plomberie
- Lot n° 12 : Peinture – sols souples – résine
- Lot n° 13 : Appareils élévateurs

Au total, 8 plis ont été déposés dans les délais (toutes les offres étaient sous format dématérialisé) :

- CIEL (lot 9)
- LES PEINTURES PARISIENNES (lot 12)
- L2V ASCENSEURS (lot 13)
- LACOUR ENTREPRISE (lot 12)
- LES COMPAGNONS METALLIERS BREUZARD (lots 4 et 6)
- GUINIER CONSTRUCTION (lots 1A/2/3/4/5/6/7/8/10/11/12)
- ZILIANI (lots 1A/2)
- SER (lot 8)

Tous les lots ont été pourvus.

Candidatures

Le pouvoir adjudicateur a procédé à l'ouverture et à l'examen des plis contenant les offres. L'ensemble des offres reçues a été jugé recevable.

Offres

Le classement a été effectué et a été soumis pour avis simple à la Commission d'Appel d'offres en date du 31 janvier 2020.

L'analyse des offres a été réalisée par le maître d'œuvre, le Cabinet ARTIBAL au regard des critères de sélection des offres suivants :

- Valeur financière de l'offre (50 %)
- Valeur technique de l'offre (40 %)
- Le délai (10 %).

Au regard du rapport d'analyses des offres, la commission d'Appel d'Offres a émis un avis simple.

Les entreprises retenues par la SPL SOA sont :

n°	Lot	Estimation MOE	Offres
1A	Gros-œuvre	546 017,09 €	ZILIANI 754 981,89 €
2	Maçonnerie	733 265,13 €	ZILIANI 542 652,43 €
3	Couverture/Etanchéité	44 724,75 €	GUINIER 64 878,50 €
4	Menuiseries métalliques	90 785,00 €	BREUZARD 77 237,50 €
5	Menuiseries bois	58 681,75 €	GUINIER 151 939,78 €
6	Métallerie	278 422,50 €	BREUZARD 189 805,70 €
7	Plâtrerie	192 870,00 €	GUINIER 204 487,50 €
8	Carrelage/Faïence	14 065,00 €	S.E.R. 10 245,50 €
9	Electricité	148 209,60 €	CIEL 138 543,84 €
10	Chauffage/Ventilation	183 389,00 €	GUINIER 106 053,11 €
11	Plomberie	47 268,00 €	GUINIER 49 586,63 €
12	Peinture – sols souples – résine	134 645,50 €	LPP 96 148,80 €
13	Appareils élévateurs	75 000,00 €	L2V 92 770,00 €

Total estimation MOE	Total offres retenues
2 547 343,32 €	2 479 331,18 €

Les marchés ont été signés le 27 février 2020.

b) Planning initial de la première phase

Le permis de construire relatif aux travaux de réhabilitation du vide sanitaire a été déposé le 20 décembre 2018 et délivré le 13 mai 2019.

Les travaux de réaménagement du vide sanitaire ont démarré le 3 février 2020 et s'achèveront le 31 octobre 2020.

Les travaux ont été retardés pour les raisons suivantes :

- La réalisation de sondages géotechniques et l'adaptation du projet au regard des résultats de ces sondages, et des contraintes liées à la mauvaise qualité du terrain.
- La mise au point du projet qui permet de prendre en compte tous les besoins.
- La difficulté à trouver une entreprise en capacité de réaliser des micropieux rapidement, à un prix raisonnable (été 2019).

c) Budget actualisé

Le budget est passé de 1 535 000 € HT (esquisse) à 2 412 642 € HT (APD), soit une différence de 762 000 € HT, grâce aux 158 000 € d'économies déjà trouvées.

Les causes de cette hausse sont les suivantes :

- Mauvais résultats géotechniques et reprise en sous œuvre : 467 K€ HT
- Aménagements des abords : 100 K€ HT
- Autres éléments de programme exprimés par les services : 195 K€ HT

Cette hausse provient des appels d'offres, soit une augmentation de 877 642,73 € HT (+57 %) par rapport à la phase APS.

-Les appels d'offres n'ont pas donné lieu à des offres acceptables, autres que les lots CVC plomberie, menuiserie métallique et plâtrerie.

Mais, de convention expresse entre les parties, les honoraires du maître d'œuvre sont fixés définitivement à la somme de **228 813,76 € HT**.

Le taux d'honoraires est arrêté à 10,30 %

Le chantier a officiellement démarré en octobre 2019, mais sur le terrain, les choses n'ont évolué qu'à partir de juillet 2020, compte tenu de la COVID et de la mise au point difficile du chantier.

Les travaux de réaménagement du vide sanitaire se sont achevés le 23 avril 2021.

2^{ème} phase – Travaux de construction de l'école provisoire

a) Planning

Le permis de construire relatif aux travaux de construction de l'école provisoire a été déposé le 18 juin 2019 et a été délivré le 10 février 2020.

Les travaux d'infrastructure ont commencé le 3 janvier 2022, et sont achevés le 18 mars 2022.

La pose des modules de l'école provisoire a commencé le 21 mars 2022 et sera achevée le 8 avril 2022.

b) Budget

Le budget prévisionnel des travaux de construction de l'école provisoire s'élève à 5.514.480 € HT.

3^{ème} phase – Travaux de réhabilitation du groupe scolaire du Parc

a) Planning

Les élèves du groupe scolaire du Parc pourront ensuite être transférés dans l'école temporaire, de manière à commencer les travaux de réhabilitation et d'extension à la rentrée scolaire de septembre 2021, pour une durée de 2 ans, soit en septembre 2023.

Le permis de construire sera déposé au mois d'avril 2020.

b) Budget

Le budget prévisionnel des travaux de réhabilitation du groupe scolaire du Parc s'élève à **14,7 M € HT au lieu de 12,1 M € HT.**

Les études se sont poursuivies afin de permettre une recherche d'optimisation budgétaire tout en prenant en considération les demandes des acteurs locaux (administration, parents d'élèves, enseignants...).

Ainsi le permis de construire a été déposé le 6 janvier 2022.

Le montant total prévisionnel des dépenses, pour les 3 phases, est de 26.443.579 M€ HT

Budget		
PHASE 1 : AMENAGEMENT DU SOUS-SOL DE LA PISCINE DE VANVES -CTM	Coût des travaux (HT) :	2 551 785,11 €
	Honoraires techniques (HT) :	287 481,39 €
	Honoraires de la SPL SOA (HT) :	101 807,13 €
	Autres Frais (HT) :	69 508,72 €
	Coût global (HT) :	3 010 582,35 €
PHASE 2 : ECOLE PROVISoire	Coût des travaux (HT) :	5 856 715,27 €
	Honoraires techniques (HT) :	468 705,00 €
	Honoraires de la SPL SOA (HT) :	228 708,38 €
	Autres Frais (HT) :	209 104,79 €
	Coût global (HT) :	6 763 233,44 €
PHASE 3 : ECOLE DU PARC	Coût des travaux (HT) :	14 963 535,00 €
	Honoraires techniques (HT) :	1 561 443,79 €
	Honoraires de la SPL SOA (HT) :	603 507,44 €
	Autres Frais (HT) :	869 194,92 €
	Coût global (HT) :	17 997 681,15 €
MOD	Coût global (TTC) :	17 948 934,00 €
	Honoraires techniques (HT) :	2 294 641,75 €
	Honoraires de la SPL SOA (HT) :	752 858,98 €
	Autres Frais (HT) :	1 266 680,71 €
	Coût global (HT) :	22 263 115,44 €
Coût global (TTC) :	26 715 738,53 €	
Avenant 1	Coût global (TTC) :	5 423 101,38 €
	Honoraires techniques (HT) :	22 988,43 €

	Honoraires de la SPL SOA (HT) :	181 163,97 €
	Autres Frais (HT) :	-118 872,28 €
	Coût global (HT) :	5 508 381,50 €
	Coût global(TTC) :	6 610 057,80 €
TOTAL	Coût global(TTC) :	23 372 035,38 €
	Honoraires techniques (HT) :	2 317 630,18 €
	Honoraires de la SPL SOA (HT) :	934 022,95 €
	Autres Frais (HT) :	1 147 808,43 €
	Coût global (HT) :	27 771 496,94 €
	Coût global(TTC) :	33 325 796,33 €

Les perspectives pour 2023 :

8. Lancement de l'appel d'offres pour sélectionner les entreprises (17 lots) pour un montant estimatif global de 14,7 M € HT.
9. Début du désamiantage et déplombage des bâtiments

LES GLACIERES DU PARC PIC : OPERATION EN COURS

Les glacières-chapelle de Vanves sont situées dans un site classé, le parc municipal Frédéric Pic, et témoignent de trois siècles d'histoire. Une convention de MOD a été signée en juin 2021.

La Ville de Vanves souhaite restaurer et valoriser l'ensemble formé par les glacières-chapelle et leur environnement immédiat.

Il s'agit de valoriser et mettre en valeur les deux monticules, actuellement inaccessibles, comme aires de promenade et de jeu.

Les espaces intérieurs seront rénovés en vue de permettre des visites guidées, de conférences ou d'expositions.

Des concerts et des ateliers à destination des enfants sont également envisagés.

Les glacières sont fermées au public depuis plusieurs années et menacent de s'effondrer du fait de l'action des sels apportés par l'infiltration d'eau, le vent et la pollution.

Le projet de restauration vise avant tout à sécuriser et consolider les glacières-chapelle de Vanves :

- Une couverture définitive à la chapelle sera mise en œuvre,
- Le clocheton sera refait à neuf après restauration de la façade.

Budget de base	Coût des travaux (HT) :	770 000,00 €
	Honoraires techniques (HT) :	109 720,00 €
	Honoraires de la SPL SOA (HT) :	56 000,00 €
	Autres Frais (HT) :	8 500,00 €
	Coût global (HT) :	944 220,00 €
Total	Coût des travaux (HT) :	770 000,00 €
	Honoraires techniques (HT) :	109 720,00 €
	Honoraires de la SPL SOA (HT) :	56 000,00 €
	Autres Frais (HT) :	8 500,00 €
	Coût global (HT) :	944 220,00 €
	Coût global (TTC) :	1 133 064,00 €

La SPL Seine Ouest Aménagement a confié à l'agence Artibal la maîtrise d'œuvre des travaux aux termes d'un marché subséquent signé le 22 février 2023 pour un montant de 80 626 € HT.

LE MARCHÉ ALIMENTAIRE REPUBLIQUE RUE FRATACCI
A VANVES : OPERATION EN COURS

La Ville a confié à la SPL Seine Ouest Aménagement, la mission de lui remettre une étude préliminaire relative aux travaux de modernisation et d'embellissement du marché couvert de la ville de Vanves, à la suite des diagnostics qu'elle lui a communiqués, phase 1 et 2.

Le coût d'opération prévisionnel est fixé à de 3 M € TTC intégrant les volets architectural, structure, acoustique et fluide.

Programme

- 1 - Etablir un état des lieux ;
- 2 - Fournir une analyse fonctionnelle, urbanistique, architecturale et technique du bâti existant ;
- 3 - Etablir un programme fonctionnel d'utilisation du bâtiment ainsi qu'une estimation financière et d'en déduire la faisabilité de l'opération. Livrable : une mise en image incluse.
- 4 - Etablir une analyse technique sur la résistance mécanique des structures en place et sur la conformité des équipements techniques aux normes en vigueur, et aux règlements d'hygiène et de sécurité
- 5 - L'architecte préconisera, éventuellement, des études complémentaires d'investigation des existant
- 6 – Les dates

Date de la lettre de mission		18/03/2022
Dépôt du PC :	non déposé	
Obtention du PC :	non déposé	
Démarrage des études		30/03/2022
Rendu intermédiaire		30/06/2022
Réception des études		30/09/2022

7 - Budget

Budget de l'étude préliminaire	Honoraires techniques (HT) :	27 000 €
	Honoraires de la SPL SOA (HT) :	1 900 €
	Coût global (HT) :	28 900 €
	Coût global (TTC) :	34 680 €

**PROJET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET DE PROGRAMMES IMMOBILIERS
A VILLE D'AVRAY (ETUDE ACHEVEE)**

1) Le Projet

La Commune de Ville d'Avray a engagé une réflexion sur ses besoins en équipements publics en cœur de ville dans plusieurs domaines, afin de :

- Accueillir un foyer logement pour personnes âgées en lieu et place de l'actuel situé 115, rue de Versailles (d'un minimum de 60 places).
- Créer des logements libres et sociaux pour satisfaire aux obligations du PLH intercommunal et de la loi SRU.
- Reconstruire une nouvelle crèche en remplacement de la crèche Pradier existante.
- Améliorer l'offre de stationnement en créant un parking, par exemple en sous-sol d'une future construction.
- Relocaliser la poste.
- Créer une maison médicale en rez-de-chaussée.

2) Les missions confiées à la SPLSOA

Pour poursuivre les réflexions engagées par les services de la Ville et leur donner un caractère plus opérationnel, la Commune de Ville d'Avray a souhaité confier à la SPL SEINE OUEST AMENAGEMENT une lettre de mission relative à la réorganisation spatiale et structurelle des équipements de centre-ville de Ville d'Avray et la création de logements, commerces et stationnement.

3) La rémunération de la SPLSOA

La rémunération de la SPL Seine Ouest Aménagement a été fixée dans la lettre de mission, forfaitairement, à la somme de **16 000 € HT**, soit **19 200 € TTC**, selon l'échéancier suivant :

- 50 % à la remise de la faisabilité générale à la Commune de Ville d'Avray, soit **8 000 € HT**
- 50 % à la remise du programme technique détaillé à la Commune de Ville d'Avray, soit **8 000 € HT**

Les missions prévues nécessitant, notamment, la réalisation de relevés de géomètre sur l'ensemble des parcelles ainsi qu'une étude historique environnementale, des sondages de sols et des diagnostics immobiliers (amiante, plomb, termites, mères, ...), un complément de rémunération correspondant aux frais réels engagés par la société pour ces prestations, sera intégré à la rémunération de la société.

La SPL Seine Ouest Aménagement s'est engagée à faire valider, à la collectivité, le montant de ces prestations complémentaires par l'établissement de devis préalables.

4) Les études

- A. La commune de Ville d'Avray s'est portée candidate, en février 2018, à l'appel à projet n° 2 « inventons la Métropole du Grand Paris » en pour son projet de redynamisation du centre-ville.

Dans le cadre de la lettre de mission sur le centre-ville signée le 17 janvier 2017, la SPL SOA assure une mission d'assistance et de conseil (juridique, administratif, urbain) pour cet appel à projet.

Dix-huit groupements de promoteurs ont remis une candidature le 31 juillet 2018.

Trois candidats ont été retenus lors d'un jury qui s'est tenu le 21 septembre :

- LINKCITY
- PICHET
- DEMATHIEU BARD IMMOBILIER

La SPL SOA a lancé la réalisation de relevés géomètre et étude géotechnique et de diagnostics de pollution sur les terrains concernés en janvier 2019.

Une première audition a eu lieu le 09 janvier 2019, et la remise des offres finales est prévue le vendredi 29 mars 2019.

Le jury de sélection s'est tenu en juin 2019.

LA REHABILITATION DU GYMNASE DE VILLE D'AVRAY : OPERATION ACHEVEE

1. Le contexte

Par lettre de mission en date du 22 octobre 2018, la commune de Ville d'Avray a confié à la SPL SEINE OUEST AMENAGEMENT une mission d'étude de faisabilité pour la réhabilitation du complexe sportif situé 12, rue de Sèvres à Ville d'Avray.

Les travaux ont pour objectifs l'amélioration des conditions des utilisateurs, l'efficacité thermique et l'accessibilité du bâtiment.

Le montant des honoraires de la SPL SOA s'élève à **11 150 € HT**.

2. L'étude de faisabilité a été réalisée par le Cabinet BACH NGUYEN ARCHITECTURE.

Cette étude préconise :

- De faire une enveloppe sur la façade et permettre ainsi la fermeture du bâtiment et l'amélioration thermique ;
- De créer de nouvelles issues de secours ;
- De desservir, via un ascenseur desservant tous les niveaux du gymnase ;
- De créer une salle dédiée à l'escalade (environ 70 m² au niveau 2) ;
- De conserver les tribunes extérieures (démolies dans l'étude de faisabilité pour faire une rampe d'accès)

L'étude de faisabilité a été élargie au Foyer des associations, notamment pour le remplacement des menuiseries.

Le comité de pilotage de la commune de Ville d'Avray a validé l'étude de faisabilité.

Cependant, il a été précisé les points suivants :

- Les sols des gymnases doivent être refaits à l'identique (en quick) ;
- Une vigilance particulière doit être portée sur le bruit que pourrait occasionner la CTA ;
- Les travaux seront réalisés en site occupé, par tranche.

Le montant prévisionnel des travaux, tel qu'il ressort de l'étude de faisabilité s'élève à 4.297.500 € HT, tandis que celui de l'opération s'élève à 5.400.597 € HT (dont 281 547 € HT d'honoraires pour la SPLSOA).

Le permis de construire a été déposé le 31/12/2019.

3. Le contrat de MOD du 23/8/2019

Une étude faisabilité a été réalisée et le projet a été remis à la ville en octobre 2020, avec des points d'arbitrage ; la ville a retenu les prestations complémentaires suivantes :

- Création d'une porte sur la salle d'escalade : + 2 500 €
- Déplacement des toilettes au N+5 : - 20 000 €
- Mise en place d'une clôture anti-intrusion sur l'escalier extérieur : + 26 500 €
- Aléa pour travaux en site occupé : + 100 000 € par année

4. Les contrats

La SPLSOA a confié à BACH NGUYEN ARCHITECTURE l'élaboration de la faisabilité des travaux de réhabilitation du complexe sportif de Ville d'Avray, pour un montant de **9 280 € HT** (devis signé en date du 28 septembre 2018).

BATIPLUS, bureau de contrôle technique, a examiné l'étude de faisabilité d'un point de vue de la sécurité des personnes et de l'accessibilité pour un montant de **640 € HT** (devis signé en date du 13 décembre 2018).

5. Actualisation du coût du projet HT : 5 260 185 € HT dont 288 250 € HT d'honoraires pour la SPL SOA

6. Les études et le démarrage des travaux

- Mise au point de l'APD : 15 avril 2020
- Début travaux : juillet 2020 : 1^{ère} phase de désamiantage
- Rendu DCE : mars 2021
- Appel d'offres : mai/juin 2021
- Travaux de réhabilitation : juin 2021 : préparation du chantier
: juillet 2021 : début chantier
: fin du chantier : fin août 2022

7. Les avenants à la MOD

L'enveloppe globale 2019 de la MOD était de 5 260 546.50 € HT, soit 6 312 655.80 € TTC.

L'enveloppe globale 2023 est de 6 685 047.62 € HT, soit 8 022 056.07 € TTC.

Le budget initial de la MOD subit ainsi une augmentation de **+ 27 %**.

Si l'on exclut les avenants 1, 2 et 4 liés au désamiantage et à l'envolée des prix, pour ne pas garder que les avenants liés à des TS, le budget de la MOD a subi une augmentation de 8.81 %.

récapitulatif avenants		différence HT	%
SS TOTAL Avenant 1 désamiantage	265 819,10 €	318 982,92 €	
SS TOTAL Avenant 2 désamiantage	382 060,49 €	458 472,59 €	
SS TOTAL Avenant 3 TS	180 916,48 €	217 099,78 €	
SS TOTAL PROVISoire Avenant 4 indemnités d'imprévision définitivement dues	313 039,23 €	375 647,08 €	
SS TOTAL Avenant 5 TS	282 664,92 €	339 197,91 €	
TOTAL février 2023	6 685 046,72 €	8 022 056,07 €	1 424 500,22 € ▲ 27%
SS TOTAL budget 2019 + avenant TS 3 + avenant TS 5	5 724 127,90 €	463 581,40 €	8,81%

3. Dates principales		
Signature de la convention de MOD :		23/05/2019
Dépôt du PC :		31/12/2019
Travaux de désamiantage :		été 2020 et été 2021
Début des travaux de réhabilitation :		05/07/2021
Fin des travaux de réhabilitation :		23/12/2022
Fin de levée des réserves		03/02/2023
4. Budget		
Budget de base	Coût des travaux (HT) :	4 185 000,00 €
	Honoraires techniques (HT) :	584 975,00 €
	Honoraires de la SPL SOA (HT) :	274 246,50 €
	Autres Frais (HT) :	216 325,00 €
	Coût global (HT) :	5 260 546,50 €
Avenant 1 désamiantage phase1	Coût des travaux (HT) :	250 641,70 €
	Honoraires techniques (HT) :	1 373,50 €
	Honoraires de la SPL SOA (HT) :	13 803,90 €
	Coût global (HT) :	265 819,10 €
Avenant 2 désamiantage phase2	Coût des travaux (HT) :	343 562,94 €
	Honoraires techniques (HT) :	23 520,00 €
	Honoraires de la SPL SOA (HT) :	14 977,55 €
	Coût global (HT) :	382 060,49 €
Avenant 3 TS validation 1 et 2	Coût des travaux (HT) :	158 351,41 €
	Honoraires techniques (HT) :	18 210,41 €
	Honoraires de la SPL SOA (HT) :	4 354,66 €
	Coût global (HT) :	180 916,48 €
Avenant 4 imprévision provisoire	Coût des travaux (HT) :	313 039,23 €
	Honoraires techniques (HT) :	0,00 €
	Honoraires de la SPL SOA (HT) :	0,00 €
	Coût global (HT) :	313 039,23 €
Avenant 5 TS validation 3 et 4	Coût des travaux (HT) :	241 593,95 €
	Honoraires techniques (HT) :	27 783,30 €
	Honoraires de la SPL SOA (HT) :	13 287,67 €
	Coût global (HT) :	282 664,92 €
Total	Coût des travaux (HT) :	5 492 189,23 €
	Honoraires techniques (HT) :	655 862,21 €
	Honoraires de la SPL SOA (HT) :	320 670,28 €
	Autres Frais (HT) :	216 325,00 €
	Coût global (HT) :	6 685 046,72 €

Coût des travaux (HT) :	4.804.098 €
Honoraires techniques (HT) :	584.975 €
Honoraires de la SPL SOA (HT) :	303.027,95 €
Autres Frais (HT) :	216.325,00 €
Coût global toutes dépenses confondues (HT) :	5.908.426,09 €
Coût global toutes dépenses confondues (TTC) :	7.090.111,31 €

H – EPT GPSO

LA RENOVATION DE LA SALLE DE DANSE TCHAIKOVSKI A L'ATRIUM : PROJET ACHEVE

GPSO a confié à la SPL SOA, par voie de mandat en date du 29/12/2020, la mission de rénovation de la salle de danse (création de vestiaire, rénovations du plafond et des sols...).

Le budget alloué est de 143.083 € HT dont 7.816 € HT d'honoraires pour la SPL SOA.

Les travaux ont débuté le 25/1/2021 et ont été achevés le 2/2/2021.

LA REQUALIFICATION DES VOIRIES DE GPSO

1. Le contexte

L'EPT Grand Paris Seine Ouest a confié à la SPL Seine Ouest Aménagement la maîtrise d'ouvrage déléguée pour les travaux de réfection et de requalification de voirie sur l'ensemble de son territoire.

Les travaux sont issus d'un schéma directeur que GPSO établit pour chaque ville de son territoire, en fonction de l'état de la voirie, de la coordination nécessaire avec les concessionnaires, et de la politique d'aménagement au niveau local.

La convention de MOD a été signée le 18 décembre 2018.

L'avenant n°1 à ladite convention a été signé le 26/12/2019, mettant à jour le programme et l'enveloppe financière de l'opération.

2. Programme

Les voiries devant être requalifiées sont les suivantes :

Meudon	Rue Fleury Panckouke
	Rue de Paris
	Rue Lavoisier
	Rue d'Alembert
	Sentier Latéral
	Rue du Progrès
Sèvres	Rue Benoit Malon
	Rue Ernest Morlet
	Rue des Châtres Sacs
	Rue Descartes
	Rue Anatole France
	Route de Gallardon
Chaville	Rue de la Chalandie
	Rue du Montalet

	Rue Jean-Jacques Rousseau
	Rue Pasteur
	Rue Victor Hugo
Issy-les-Moulineaux	Square Marcel Fournier
	Rue Ferdinand Buisson
Ville d'Avray	Rue du Belvédère de la Ronce

3. Budget

Budget de base	Coût des travaux (HT) :	5 024 167 €
	Honoraires de la SPL SOA (HT) :	5,5 % du montant pour les opérations inférieures à 1 M€ HT 4,5% du budget pour les opérations supérieures à 1 M€ HT
Budget de l'avenant n° 1	Coût des travaux (HT) :	5 626 212 €
	Honoraires de la SPL SOA (HT) :	321 324 €
	Coût global toutes dépenses confondues (HT) :	6 467 662 €
Budget de l'avenant n° 2	Coût des travaux (HT) :	5 593 505 €
	Honoraires de la SPL SOA (HT) :	325 185 €
	Coût global toutes dépenses confondues (HT) :	6 458 467 €

4. Activité en 2022

Les travaux de requalification de la route de Gallardon à Sèvres ont été débutés et achevés en 2022 (réception des travaux le 21/12/2022).

Sur le plan administratif, l'avenant n°2 à la convention de MOD a été signé le 26/07/2022. Il arrête définitivement le programme et l'enveloppe financière de l'opération.

5. Perspectives pour 2023

Sur les 20 voiries au programme de la convention de MOD, il ne reste que le Sentier Latéral à Meudon à requalifier.

Des réunions préparatoires sont en cours avec le SIGEIF et la SNCF (proximité immédiate de voies ferrées) afin de programmer les travaux.

LES OUVRAGES D'ART : OPERATION EN COURS

1. Contexte

L'EPT Grand Paris Seine Ouest a confié à la SPL Seine Ouest Aménagement la maîtrise d'ouvrage déléguée des travaux de réparation et de réfection des ouvrages d'art situés sur son territoire. Les diagnostics menés par GPSO ont en effet montré que 22 ouvrages doivent faire l'objet de travaux à court terme, afin de garantir la sécurité des usagers et d'éviter tout risque structurel. Les 22 ouvrages d'art sont répartis comme suit :

- 6 ouvrages à Chaville
- 11 ouvrages à Meudon
- 3 ouvrages à Sèvres
- 2 ouvrages à Vanves

Le contrat de Maitrise d'Ouvrage Délégué a été signé le 11 octobre 2018.

2. Le budget

Passerelle aux Chiens à Chaville (C13)	Montant de travaux	222 280,37 €
	Honoraires SPL SOA	594,00 €
Passerelle de la ruelle Saint-Germain à Meudon (M01)	Montant de travaux	131 301,73 €
	Honoraires SPL SOA	7 221,60 €
Passerelle de la rue Albert de Mun / rue Dumont d'Urville à Meudon (M13)	Montant de travaux	316 983,15 €
	Honoraires SPL SOA	17 434,07 €
Pont de l'avenue du 11 novembre à Meudon (M14)	Montant de travaux	504 477,94 €
	Honoraires SPL SOA	27 746,29 €
Passerelle rue Jules Hetzel à Meudon (M16)	Montant de travaux	260 043,17 €
	Honoraires SPL SOA	14 302,37 €
Budget global	Travaux	1 435 086,36 €
	Honoraires techniques (MOE, bureau de contrôle...)	186 491,00 €
	Autres frais	18 324,26 €
	Honoraires SPL SOA	67 298,33 €
	Montant total	1 707 199,95 €

LES ACTIVITES EN 2021

- Réalisation des travaux de la passerelle C13 (passerelle aux Chiens à Chaville) : début des travaux en décembre 2020, réception des travaux le 09/06/2021
- Réalisation des travaux de la passerelle M14 (début des travaux en mai, réception le 25/11/2021)
- Début des travaux sur la passerelle M01
- Début des travaux sur la passerelle M13

LES ACTIVITES EN 2022

- Réception des travaux de la passerelle M01 le 04/03/2022
- Réception des travaux de la passerelle M13 le 31/03/2022
- Réalisation des travaux de la passerelle M16 (début des travaux en septembre, réception des travaux le 13/12/2022)

PERSPECTIVES POUR 2023

La priorité a été donnée par GPSO aux ouvrages suivants :

- Passerelle V06 à Vanves :
La SPL SOA a fait chiffrer les travaux pouvant être faits indépendamment des autorisations de la SNCF.
La SNCF a été contactée : une visite accompagnée d'un agent de la SNCF est en cours de programmation afin d'obtenir un chiffrage global des travaux.
- Passerelle V07 à Vanves :
La SPL SOA a fait chiffrer les travaux pouvant être faits indépendamment des autorisations de la SNCF.
- Pont M10 à Meudon :
Les travaux ne peuvent se faire sans l'autorisation de la SNCF.
Celle-ci a été contactée : une visite accompagnée d'un agent de la SNCF est en cours de programmation afin d'obtenir un chiffrage précis des travaux.
- Passerelle C03 à Chaville :
Les travaux sont en cours de chiffrage par la SPL SOA.

LES TRAVAUX DU SENTIER DE LA BORNE SUD A MEUDON : PROJET ACHEVE

Le Sentier de la Borne Sud à Meudon (92190) est situé à l'aplomb d'un talus appartenant à la SNCF, qui a subi, en mai 2016, un affaissement consécutif à de fortes pluies.
L'affaissement a touché la voie publique ainsi que les jardins privatifs des riverains.

Des mesures conservatoires ont été prises afin d'assurer la sécurité de la circulation ferroviaire en contrebas : retrait des terres, réhabilitation du mur de soutènement, création d'un cheminement piéton temporaire, etc.

La réhabilitation du mur de soutènement, menée par SNCF Réseau, a pris fin à l'été 2019.

Le rapport de l'expert judiciaire a conclu que la cause de ce sinistre provenait d'une catastrophe naturelle.

Puis, GPSO a confié à la SPL SOA la Maitrise d'Ouvrage Déléguée des travaux de réfection de la voirie, par convention en date du 11 octobre 2019.

Les travaux doivent se dérouler en 3 phases :

- Démolition de la paroi clouée provisoire réalisée par la SNCF
- Remblai du talus et passage des réseaux enterrés
- Réfection de la voirie et des jardins privatifs des riverains (y compris clôture et serrurerie), à l'identique de leur état avant l'affaissement

La démolition de la paroi clouée ainsi que les travaux de remblai ont été achevés à la fin de l'année 2019.

Le budget alloué par GPSO à l'opération s'élève à 449 716 € HT toutes dépenses confondues, dont 359 200 € pour les travaux.

La rémunération de la SPL SOA s'élève à 17 314 € HT.

Un avenant est prévu car les travaux ont augmenté de 181 600 € HT ; les honoraires de la SPL SOA ont été actualisés à 18 314 € HT.

Le montant total des travaux est de 624 K€ HT.

Les travaux de remise en état des jardins privatifs se sont achevés en décembre 2020.

Budget		
Budget de base	Coût des travaux (HT) :	359 200,00 €
	Autres frais (HT) :	24 800,00 €
	Honoraires techniques (HT) :	48 402,00 €
	Honoraires de la SPL SOA (HT) :	17 314,00 €
	Coût global (HT) :	449 716,00 €
Avenant n°1	Coût des TS (HT) :	174 600,00 €
	Autres frais (HT) :	0,00 €
	Honoraires techniques (HT) :	0,00 €
	Honoraires supplémentaires SPL (HT) :	1 000,00 €
	Montant de l'avenant (HT) :	175 600,00 €
Total (base + avenants)	Coût des travaux (HT) :	533 800,00 €
	Autres frais (HT) :	24 800,00 €
	Honoraires techniques (HT) :	48 402,00 €
	Honoraires de la SPL SOA (HT) :	18 314,00 €
	Coût global toutes dépenses confondues (HT) :	625 316,00 €
	Coût global toutes dépenses confondues (TTC) :	750 379,20 €
QUITUS	Coût des travaux (HT) :	523 819,28 €
	Autres frais (HT) :	3 165,97 €
	Honoraires techniques (HT) :	33 302,50 €
	Honoraires de la SPL SOA (HT) :	18 314,00 €
	Coût global toutes dépenses confondues (HT) :	578 601,75 €
	Coût global toutes dépenses confondues (TTC) :	694 322,10 €
	Solde GPSO	46 714,25 €

LA RENOVATION DU GYMNASE GUIMIER ET LES TOITURES DU COMPLEXE SPORTIF

I. Le contexte

Le complexe sportif Marcel Bec comprend plusieurs bâtiments sur son terrain dont un gymnase avec plusieurs salles (Guimier, Prevost, Barran).

Le gymnase subit de fortes infiltrations par sa toiture.

Le projet prévoit de remplacer l'ensemble des toitures avec ses verrières par une couverture en zinc pré-patiné gris-anthracite. Les bacs aciers et les menuiseries seront également remplacées par un bardage bois à claire-voie en châtaignier avec une isolation plus performante.

Une étude a également été réalisée pour vérifier la faisabilité de réaménager la salle Guimier afin d'accueillir l'équipe de basket-ball de Boulogne en Nationale 1.

Par un contrat du 5 novembre 2018, GPSO a confié à la SPL SOA une délégation de maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD) relative aux travaux de mise en conformité du complexe sportif Marcel Bec.

II. Le programme était décomposé en deux tranches avec :

- **Une tranche ferme** comprenant la coordination des études nécessaires à la mise en œuvre des travaux de réfection de la toiture du gymnase, l'identification du coût prévisionnel et du calendrier des travaux, la maîtrise d'ouvrage des travaux ainsi que les études de faisabilité des travaux de mises aux normes des locaux pour accueillir la pratique du basket en N1. Cette tranche ferme a donné lieu à une Déclaration Préalable de travaux délivrée par la Ville de Meudon le 14 septembre 2019.
- **Une tranche optionnelle** comprenant les travaux de mise aux normes des locaux pour accueillir la pratique du basket en N1.

L'enveloppe financière des travaux de la tranche ferme a été arrêtée par l'EPT GPSO à 3 500 000 € TTC (avenant inclus).

III. Les travaux

Les travaux ont démarré le 17 août 2020 par le désamiantage des toitures.

La fin des travaux est prévue au 4^{ème} trimestre 2021.

RESTRUCTURATION DU COMPLEXE MARCEL BEC

PROJET ACHEVE

I. La Communauté d'Agglomération Grand Paris Seine Ouest souhaite réaménager profondément le Stade Marcel BEC pour la mise en œuvre d'une politique sports/loisirs communautaire en faveur du public familial de Grand Paris Seine Ouest.

Ce complexe se développera sur un domaine de 12 hectares environ, situé route du Pavillon de l'Abbé à Meudon, dont la CA GPSO est propriétaire.

Permis de démolir des anciens vestiaires : déposé le 14 février 2012, et délivré le 13 avril 2012.

Le permis d'aménager n° 092048 2012 001 a été déposé le 22 novembre 2012 pour une superficie de 120 562 m², parcelle 000E17, Route forestière Royale par le cabinet d'architecture SYNTHÈSE ARCHITECTURE.

- Un pôle « association sportive » avec un terrain d'honneur en gazon synthétique pour usage football et rugby ainsi que deux terrains de football à sept en gazon synthétique.
- De nouveaux vestiaires.
- Un pôle « mixte » nommée également « plaine de jeu » avec une grande plaine engazonnée pouvant être convertie en deux terrains de football en gazon naturel ainsi que cinq courts de tennis.

Les travaux de restructuration du complexe sportif Marcel Bec ont été réalisés de mai 2013 à avril 2017.

Montant total de l'opération (phase 1 et 2) : **12 538 480 € HT, soit 15 046 176 € TTC.**

La SPL SOA a réceptionné les travaux le 24 avril 2017.

II. Par contrat de MOD du 8 novembre 2018, GPSO a sollicité la SPL SOA pour les travaux de mise en conformité de la toiture de Marcel BEC (tranche ferme) ainsi que pour les travaux de mise en conformité en vue d'accueillir la pratique du basket de niveau N1 (tranche conditionnelle).

Le montant de l'enveloppe est de **3 100 000 € TTC (tranche ferme).**

B) LES ACTIVITES DE GESTION

L'AIDE AU RAVALEMENT EN 2022 - ISSY

A – 2 commissions se sont réunies en 2022 :

- La commission du 11 juillet 2022 a examiné 11 dossiers, pour un montant de subvention de 116.129,76 €.
- La commission du 5 décembre 2022 a examiné 5 dossiers, pour un montant de subvention de 108.194,80 €.

Un montant global de subvention a donc été accordé pour la somme 224.324,56 € contre 452.976,30 € en 2021, et un montant accepté de travaux de 2.243.245,71 € TTC.

Ainsi, 16 dossiers ont été instruits, contre 19 en 2021.

B – Evolution des aides de ravalement

	2018	2019	2020	2021	2022
Montant subvention	141 161 €	303 278,39 €	146 193,07 €	452 976,30 €	224 324,56 €
Evolution	- 61 %	+114 %	- 51 %	+ 209 %	- 50 %

C - Etat financier établi au titre de la convention

<u>Recettes 2021</u>	<u>Recettes 2022</u>
452 976,30 €	224 324.56 €

Cette année, un excédent de trésorerie a été reversé à la ville le 15/12/2022, pour la somme de 62.693,22 €.

Pour l'année 2022, il a été demandé à la Commune la somme de **224.324,56 €**.

D – Montant des subventions octroyées pour le ravalement de 1983 à 2022 : 6.864.618 € contre 6.640.294 € en 2021, soit 171.690 € en moyenne annuelle.

VANVES et CHAVILLE

**LA GESTION DU STATIONNEMENT
SAINT-REMY ET CABOURG**

LA SPL SOA N'ASSURE PLUS LEUR GESTION

APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2022

EXAMEN DES COMPTES ET RESULTATS

Nous vous présentons en détail les comptes annuels que nous soumettons à votre approbation et qui ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Un rappel des comptes des exercices précédents est fourni à titre comparatif.

5 juin 2023	Synthèse financière						
SEINE OUEST AMENAGEMENT							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Chiffres d'affaires	86 145	837 113	1 411 739	3 248 382	7 671 449	9 459 575	3 733 705
Produits d'exploitation	86 147	838 244	1 411 740	5 926 026	9 349 432	11 427 814	15 193 184
Charges d'exploitation	70 454	676 425	846 286	5 375 394	9 070 016	10 952 232	11 179 200
<i>salaires et traitements</i>	-	-	-	8 130			-
<i>charges sociales</i>	-	-	-	3 974	1 256		-
Produits financiers	-	-	-	16 806	176 537	59 820	44 328
Charges financières	3 140				49 839	43 808	68 053
Produits exceptionnels	-	-	-			-	556 976
Charges exceptionnelles	-	-	-			190 179	2 876 088
Impôt société	4 183	53 940	189 237	189 721	78 586	22 595	245 536
Total produits	86 147	838 244	1 411 740	5 942 832	9 525 969	11 487 633	15 794 488
Total charges	77 777	730 365	1 035 523	5 565 115	9 198 441	11 208 815	14 368 877
Résultat net avant IS	12 553	161 819	565 454	567 438	406 114	301 414	1 671 147
Résultat net après IS	8 370	107 879	376 217	377 717	327 528	278 819	1 425 611
SEINE OUEST AMENAGEMENT							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Fonds propres				904 057	1 231 586	1 510 405	2 936 017

SEINE OUEST AMENAGEMENT							
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	variation
Chiffres d'affaires	27 184 637	20 024 580	36 434 938	41 730 549	13 450 071	49 519 358	268%
Produits d'exploitation	27 981 826	36 600 427	41 760 525	79 967 207	62 890 868	72 234 893	15%
Charges d'exploitation	29 234 203	29 593 821	40 894 010	77 820 492	61 183 830	53 162 915	-13%
<i>salaires et traitements</i>	9 601	-		8 084	38 495	284 718	640%
<i>charges sociales</i>	3 048	-		1 781	13 210	90 470	585%
Produits financiers	59 701	22 562	164 801	76 249	-	42	
Charges financières	20 423	24 221	25 151	27 897	3 366	13 043	287%
Produits exceptionnels	413 374	112 101	4 167	79 335	15 000	-	-100%
Charges exceptionnelles	- 2 671 099	3 384 347	75 000	-			
Impôt société	127 278	868 062	366 158	341 569	367 271	4 834 757	1216%
Total produits	28 454 901	36 735 090	41 929 493	80 122 790	62 905 868	72 234 935	15%
Total charges	26 710 805	33 870 451	41 360 319	78 189 958	61 554 467	58 010 715	-6%
Résultat net avant IS	1 871 374	3 732 701	935 333	2 274 402	1 718 672	19 058 977	1009%
Résultat net après IS	1 744 096	2 864 639	569 175	1 932 833	1 351 100	14 224 220	953%
							0%
SEINE OUEST AMENAGEMENT							0%
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	0%
Fonds propres	4 657 613	7 522 252	8 130 490	10 024 260	11 375 360	25 599 580	125%

- 1) **Activité de la société en matière de recherche et développement : NEANT**
- 2) **Montant des charges non déductibles définies à l'article 39-4 CGI ainsi que de l'impôt supporté en raison de ces dépenses : NEANT.**
- 3) **Tableau de résultats des cinq dernières années (cf. annexe ci-jointe)**
- 4) **Dividendes versés au titre des 3 derniers exercices : 0 €**

II. INFORMATIONS SUR LA GOUVERNANCE

A. Informations sur la gouvernance au titre de l'exercice 2022(pas de vote)

Les informations sur la gouvernance au titre de l'exercice 2022

L'ordonnance n° 2017-1162 du 12 juillet 2017 prise en application de la loi Sapin 2 et son décret d'application 2017-1174 du 18 juillet 2017 portant diverses mesures de simplification et de clarification des obligations d'information à la charge des sociétés institue un rapport sur le gouvernement d'entreprise élaboré par le Conseil d'administration ou le Conseil de surveillance des sociétés anonymes (SA) : L 225-37, al 6 et L 225-68, al 6 du Code de commerce.

Ces textes imposent les informations à fournir :

- Le rapport de gestion est recentré sur les informations relatives à la marche des affaires sociales, aux risques et à la responsabilité sociale et environnementale des entreprises
- Et, le rapport sur le gouvernement d'entreprise qui lui comprend notamment les informations relatives aux mandataires sociaux et à certaines conventions.

Les dispositions de l'ordonnance et du décret précités sont applicables aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017.

Le présent rapport, joint au rapport de gestion, est présenté à l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes.

1) Les organes de gouvernance

Conseil d'Administration :

M. GUILLET, Président du Conseil d'administration

Direction Générale :

M. Raymond LOISELEUR, Directeur Général

LISTE DES MANDATS (nom par ordre alphabétique)

Prénom - Nom	Nature mandat	Société
Pierre-Christophe BAGUET	Administrateur	SPL VAL DE SEINE
Marie-Laure GODIN	PDG	SPL VAL DE SEINE
Etienne BERANGER	Aucun	
Tiphaine BONNIER	Cons de surveillance	SOHP
Bernard GAUDUCHEAU	Président	SAERP (Société d'Aménagement et d'Equipement de la RP) devenue IDF Construction Durable
Jean-Jacques GUILLET	Président Administrateur	SEML SIGEIF MOBILITES SOHP
Bernard DE CARRERE	Aucun	
David DAOULAS	Aucun	
David ERNEST	Représentant Assemblées	SOHP
Elisabeth FRANCK DE PREAUMONT	Aucun	
Olivier HUBERT	Aucun	

Philippe KNUSMANN	Cons de surveillance	SOHP
Fabienne LIADZE,	Aucun	
Sabine LAKE-LOPEZ,	Cons de surveillance	SOHP
Denis LARGHERO,	Cons de surveillance	SOHP
Edith LETOURNEL	CEO Cons de surveillance	eFrontech SOHP
Caroline MILLAN		
André SANTINI	Président	SOHP ET SOAD
Pascal VERTANESSIAN	Aucun	

L'assemblée en prend acte

C. Autres informations

C.1. Observations du comité social et économique :

Sans objet, la Société n'est pas dotée d'un Comité Social et Economique.

C.2. L'assemblée générale n'a accordé aucune délégation au Conseil d'administration dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du code de commerce.

C.3. Informations sociales et environnementales

Nous vous précisons que notre société n'est pas concernée par les dispositions des articles L.225-102-1 et suivants et R.225-104 et suivants du Code de Commerce concernant les informations sociales et environnementales, n'ayant pas atteint les seuils fixés par le Décret n°2012-557 en date du 24 avril 2012.

C.4. Rémunérations et avantages reçus par les mandataires sociaux

Il est précisé que les membres du conseil d'administration n'ont reçu aucune allocation de jetons de présence pour l'exercice 2021.

L'assemblée en prend acte

III. LES PROJETS DE RESOLUTION

PREMIERE RESOLUTION : Conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce

En vertu de cet article, doivent être mentionnées les conventions intervenues, directement ou par personne interposée, entre :

- I. D'une part, et selon le cas, l'un des mandataires sociaux, ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10% d'une société,
- II. Et, d'autre part, une autre société dont la première possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital (à l'exception des conventions portant sur les opérations courantes et conclues à des conditions normales).

Au cours de l'exercice 2022, nous vous informons qu'aucune convention n'a été conclue à ce titre.

- III. Une convention réglementée de mise à disposition de personnel et de moyens conclue entre SOHP, la SPL SOA et SOAD le 1^{er} janvier 2021 ; Elle a été antérieurement autorisée par le Conseil pour 3 années, du 17 mai 2020 au 17 mai 2023.

Un avenant n°1 à cette convention a été conclu le 14 septembre 2022 entre les trois parties visées ci-dessus afin de prendre en compte le départ de deux collaboratrices (retraite et vie en province).

De plus, une convention de mise à disposition de personnel et de moyens a été conclue entre la SPL SOA et SOAD le 1^{er} janvier 2022, pour 36 mois.

VOTE

(Pour, contre, abstention)

DEUXIEME RESOLUTION : Approbation du rapport de gestion, du bilan et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils ont été arrêtés par le Conseil d'Administration, et quitus donné à la gestion de ce dernier, après lecture du rapport du Commissaire aux comptes.

VOTE

(Pour, contre, abstention)

TROISIEME RESOLUTION : Affectation du résultat

Le conseil constate l'existence d'un bénéfice avant impôt, de **19 058 977 €** contre **1 718 672 €** en 2021.

Le conseil propose à l'assemblée, après avoir constaté l'existence d'un bénéfice net de 14 224 220 €, de verser des dividendes aux actionnaires pour une somme globale de 2 000 000 €, selon les modalités proposées ci-dessous.

L'exercice 2022 a généré un bénéfice comme il a été évoqué ci-dessus.

La répartition du montant des dividendes est la suivante :

- GPSO : 12% du capital : 232 432 €
- Commune de Boulogne-Billancourt : 13% du capital : 254 054 €
- Commune de Chaville : 5% du capital : 97 297 €

- Commune d'Issy-les-Moulineaux : 51% du capital : 1 021 622 € ; La ville affecte la totalité de cette somme au budget de maîtrise d'ouvrage délégué pour la construction du stade MIMOUN.
- Commune de Meudon : 12% du capital : 232 432 €
- Commune de Sèvres : 2% du capital : 32 432 €
- Commune de Vanves : 5% du capital : 97 297 €
- Commune de Ville d'Avray : 2% du capital : 32 432 €

Après avoir constaté que la réserve légale a atteint un seuil maximal de 22.500 € (1/10^{ème} du capital), et après versement des dividendes, le Conseil propose à l'Assemblée Générale Ordinaire d'affecter le reste du bénéfice net, soit 12 224 220 €, au compte « autres réserves ».

VOTE

(Pour, contre, abstention)

QUATRIEME RESOLUTION : L'assemblée prend acte du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées visées à l'article L.225-38 du code de commerce.

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article susmentionné, prend acte de ce rapport.

CINQUIEME RESOLUTION : Le conseil confère tous pouvoirs au porteur d'originaux ou de copie d'extraits des présentes pour effectuer tous dépôts et formalités conformément à la loi.

VOTE

(Pour, contre, abstention)

Questions diverses

ANNEXES AU RAPPORT D'ACTIVITES DU CONSEIL EXERCICE 2022

- Bilan actualisé de la ZAC Cœur de Ville à ISSY LES MOULINEAUX (annexe 1)
- Bilan de la ZAC Léon BLUM à ISSY LES MOULINEAUX (annexe 2)
- Tableau de suivi de versement des subventions de ravalement (annexe 3)
- Liste des contrats signés en 2022 (annexe 4)
- Tableau de suivi des dépenses des MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée) (annexe 5)
- Bilans et comptes de résultats de l'exercice 2022 et note d'explication (annexe 6)
- Tableau des résultats de la société sur les cinq derniers exercices (annexe 7)