

COMMUNE DE BAGNEUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 13 OCTOBRE 2026

L'an deux mille vingt six, le treize octobre, à 19h00, le Conseil municipal, légalement convoqué le 7 octobre 2026, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, à l'Espace Léo-Ferré sis rue Charles-Michels à Bagneux., sous la présidence de Madame Marie-Hélène AMIALE, Maire de Bagneux.

Nombre total de
membres composant le
Conseil municipal : 43

Nombre de membres
présents et représentés
lors de la séance, à
l'appel :

- présents : 36
- représentés : 4
- absents : 3

Étaient présents :

Madame Hélène CILLIERES, Monsieur Mouloud HADDAD, Madame Corinne PUJOL, Monsieur Laurent KANDEL, Madame Aïcha MOUTAOUKIL, Monsieur Farid HOUSNI, Madame Ingrid BIDAULT, Monsieur Lionel CHASSAT, Madame Claire GABIACHE, Madame Fanny DOUVILLE, Madame Laura STORNI, Monsieur Olivier BARBEROUSSE, Madame Monica FABRE, Monsieur Maxime FAURE, Madame Christiane HOCHET, Monsieur Thierry TANZILLI, Madame Blodine B.CANAL, Monsieur Marc ABRAMSON, Madame Laurence SALAUN, Madame Marlyse MONNEY, Monsieur Naïm BEN ROMDHANE, Madame Sabine GRAUX, Madame Adria NECIR, Monsieur Guillaume PEAN, Monsieur Anthony LAFITTE, Monsieur Hakim ABDOU, Madame Béatrice BORZACCA, Madame Léa BIZERAY, Monsieur Valentin GARNIER, Monsieur Bidjad CHAOUCH, Madame Jeanne QUILGARS-NUNES, Madame Laura HINIGER-KIEFFER, Monsieur Jean-Luc ROUSSEAU, Monsieur Antonio CEDIEL, Madame Julienne KUETCHA DABOVE SIMO, Monsieur Saloum KEITA

Étaient absents excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Kevin NOUAR à Madame Marlyse MONNEY, Monsieur James NDJEHOYA à Madame Aïcha MOUTAOUKIL, Monsieur Soheib MABROUKI à Madame Blodine B.CANAL, Madame Anabelle GUEDJ à Monsieur Antonio CEDIEL

Étaient absent(e)s :

Monsieur Moussa KONATE, Madame Raphaëlle PIGNARRE, Monsieur Augustin BIETTE

Votes pour : 40
Votes contre : 0
Abstentions : 0
NPPV : 0

Les membres présents formant la majorité des conseillers en exercice, ils peuvent valablement délibérer en application de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

La Maire ayant ouvert la séance et l'appel nominal des conseillers municipaux ayant été effectué, il a été procédé, conformément à l'article L. 2121-15 du code précité, à la désignation d'un secrétaire dans le sein du conseil.

M. Mouloud HADDAD ayant obtenu la majorité des suffrages, il a été désigné pour remplir cette fonction qu'il a acceptée.

DEL_20261013_1

Approbation du compte rendu de la
séance du Conseil municipal en date du
mardi 23 juin 2026

COMMUNE DE BAGNEUX

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DEL_20261013_1

Administration générale

Compte rendu de la séance précédente (23 juin 2026)

Objet : **Approbation du compte rendu de la séance du Conseil municipal en date du mardi 23 juin 2026**

Le Conseil municipal,

À l'unanimité,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2121-29 et L. 2122-21 ;

Vu l'avis de la commission municipale unique du 6 octobre 2026 ;

Considérant qu'il y a lieu d'adopter le compte rendu de la séance du Conseil municipal du 23 juin 2026 qui a été dressé des interventions des conseillers municipaux à l'occasion de cette séance sur la base de la retransmission sténotypique qui en a été faite ;

Ayant entendu le rapporteur,

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE :

Article 1^{er} : le compte rendu de la séance précédente en date du 23 juin 2026, tel que joint en annexe à la présente délibération sous forme d'une retranscription sténotypique, est approuvé.

Article 2 : la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux formé par les personnes auxquelles elle fait grief dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication. Ce recours contentieux doit être introduit auprès du tribunal administratif de Cergy-Pontoise, sis 2-4, boulevard de l'Hautil à Cergy (95000). Il peut être intenté par voie dématérialisée au moyen de l'application informatique dénommée « télérecours citoyens » (accessible à partir du site Internet www.telerecours.fr).

Article 3 : la présente délibération sera transmise au Préfet des Hauts-de-Seine, au comptable public de Montrouge et publiée en ligne sur le site Internet de la Commune.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits et, après lecture, les membres présents ayant signé.

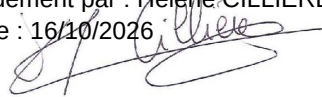
Pour extrait conforme,

Le Secrétaire de séance
Mouloud Haddad



La Maire
Hélène Cillières

Signé électroniquement par : Hélène CILLIERES
Date de signature : 16/10/2026
Qualité : Maire



Bagneux

- :: :: :: -

CONSEIL MUNICIPAL

- :: :: :: -

- 23 JUIN 2026 -

Corinne Imbertie

Sténotypiste de Conférences

18, route de Gif

91190 Villiers-le-Bâcle



06 09 06 67 01

corinne.imbertie@gmail.com

SOMMAIRE

ADMINISTRATION GENERALE	6
1 - COMPTE RENDU DE LA SEANCE PRECEDENTE (26 MAI 2026).....	6
Approbation du compte rendu de la séance du Conseil municipal du mardi 26 mai 2026	6
2 - REGLEMENT INTERIEUR - CONSEIL MUNICIPAL	6
approbation du règlement intérieur du Conseil municipal.....	6
3 - COMMISSION MUNICIPALE UNIQUE DE PREPARATION DU CONSEIL MUNICIPAL	6
Création d'une commission municipale permanente pour la préparation du Conseil municipal et fixation du nombre de commissaires	6
4 - COMMISSION MUNICIPALE UNIQUE DE PREPARATION DU CONSEIL MUNICIPAL - DESIGNATION DES COMMISSAIRES	7
Désignation des commissaires appelés à siéger dans la commission municipale unique de préparation du Conseil municipal	7
DELEGATION AU MAIRE DES ATTRIBUTIONS DU CONSEIL MUNICIPAL	7
Modification de la délibération portant délégation à Mme la Maire des attributions du Conseil municipal en vertu de l'article L.2122-22 du Code général des collectivités territoriales	7
6 - DROIT A LA FORMATION DES ELUS	7
Orientations du plan de formation des élus et fixation des crédits afférents	7
7 - REMBOURSEMENT DES FRAIS DE GARDE DES ELUS LOCAUX.....	8
Approbation des modalités de remboursement des frais de garde des élus locaux afin de favoriser les conditions d'exercice de leur mandat	8
8 - REGLEMENT INTERIEUR - COMMISSION D'APPEL D'OFFRES (CAO).....	8
Approbation du règlement intérieur de la commission d'appel d'offres (CAO)	8
FINANCES	9
9 - REGLEMENT BUDGETAIRE ET FINANCIER DE LA COMMUNE	9
Approbation du Règlement Budgétaire et Financier de la commune	9
10 - COMPTE FINANCIER UNIQUE AFFERENT A L'EXERCICE 2025 (BUDGET PRINCIPAL DE LA COMMUNE)	10
Adoption du Compte Financier Unique du budget principal de la commune au titre de l'exercice 2025	10
11 - COMPTE FINANCIER UNIQUE AFFERENT A L'EXERCICE 2025 (BUDGET ANNEXE DES POMPES	12
FUNEBRES).....	12
Adoption du Compte Financier Unique du budget annexe des pompes funèbres au titre de l'exercice 2025.....	12

12 - AFFECTATION DU RESULTAT 2025 DU BUDGET PRINCIPAL DE LA COMMUNE	13
Affectation du résultat de l'exercice 2025 au budget principal de la commune	13
13 - BUDGET SUPPLEMENTAIRE 2026 (BUDGET PRINCIPAL DE LA COMMUNE)	13
Approbation du budget supplémentaire 2026 de la Commune.....	13
PRINCIPAUX AJUSTEMENTS DE L'INVESTISSEMENT	15
14 - FONDS DE SOLIDARITE DES COMMUNES DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE AU TITRE DE L'ANNEE 2025	19
Prise d'acte du Conseil municipal sur l'utilisation par la Commune du Fonds de Solidarité des Communes de la Région Île-de-France au titre de l'année 2025A date	19
15 - CREANCES ETEINTES.....	20
Constatation de créances éteintes	20
16 - ADMISSION EN NON-VALEUR	20
Admission en non-valeur des titres de recettes irrécouvrables pour les exercices 2021 à 2025	20
AMENAGEMENT URBAIN	21
17- BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS EPFIF 2025.....	21
Information du Conseil Municipal sur le bilan des acquisitions et cessions réalisées par la commune et l'établissement public foncier d'île de France (EPFIF) en 2025.....	21
18 - VENTE DU SITE DE MIEUSSY - MANDAT DE NEGOCIATION IMMOBILIERE	22
Approbation du mandat de négociation relatif à la vente du site de Mieussy	22
19 - CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE CPTS	23
Approbation du renouvellement de la convention d'occupation précaire avec l'association Communautés Professionnelles Territoriales de Santé de Bagneux dit « CPTS » relative à l'occupation précaire du pavillon situé au 6 chemin Latéral à Bagneux	23
ESPACE PUBLIC ET MOBILITES	23
20 - CONVENTION DE GESTION DE LA PIERRE PLATE	23
Approbation de la convention de gestion de la Pierre Plate entre la Commune, SADEV94 / Citallios, Seqens et Vallée Sud - Grand Paris	23
21 - CONVENTION VILLE - SIGEIF : INFRASTRUCTURES DE RECHARGE POUR VEHICULES ELECTRIQUES (IRVE)	24
Approbation de la convention particulière pour la création, l'entretien et l'exploitation d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques	24
HABITAT.....	25
22 - GARANTIE COMMUNALE AU PROFIT DE SEQENS POUR UN PRET SOUSCRIT AUPRES DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS POUR LA RESIDENTIALISATION DE LA RESIDENCE PROKOFIEV	25
Octroi de la garantie communale au profit de SEQENS pour un prêt d'un montant total de 1 435 731 €, souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la résidentialisation de la résidence Prokofiev, située 1 rue Serge Prokofiev, composée de 154 logements locatifs sociaux	25

PETITE ENFANCE	26
23 - MULTI-ACCUEIL NORD : AIDE FINANCIERE DE LA CAF 92	26
Approbation du recours à l'aide financière de la Caisse d'Allocation Familiale des Hauts-de-Seine pour les travaux d'aménagement du Multi-accueil Nord dans le cadre de sa relocalisation.....	26
TARIFS DES SERVICES MUNICIPAUX.....	27
24 - GRILLES TARIFAIRES ANNEE 2026-2027	27
Approbation de la revalorisation annuelle des tarifs des activités municipales pour l'année scolaire 2026-2027.....	27
ÉDUCATION	28
25 - CONVENTION ASSOCIATION PAPILLONS.....	28
Approbation de la convention de partenariat avec l'association les Papillons pour la prévention du harcèlement des enfants	28
26 - MODIFICATION TEMPORAIRE DES HORAIRES SCOLAIRES - ÉCOLE JOLIOT-CURIE	29
Approbation de la modification temporaire des horaires scolaires pour les élèves des classes de l'école Joliot-Curie accueillis à l'école Henri Wallon pour l'année scolaire 2026-2027	29
ÉDUCATION	31
27 - CONVENTION DE CESSIION DE MATERIELS D'ECOLES ACQUIS AVEC LES CREDITS DE L'ÉTAT	31
Approbation de la convention de cession de matériels d'écoles acquis par l'État	31
CULTURE.....	31
28 - RESTAURATION DU MONUMENT DEDIE AU COMTE DE DAMPIERRE - CONVENTION AVEC LA FONDATION DU PATRIMOINE	31
Approbation de la convention avec la Fondation du patrimoine - partenariat de cofinancement pour la restauration du monument dédié au Comte de Dampierre.....	31
SPORTS	32
29 - AVENANT N° 1 CONVENTION MISE A DISPOSITION DE LOCAUX, DE PERSONNEL ET DELEGATION DE MISSIONS VVL ET COMMUNE POUR LE CENTRE DE VACANCES DE LA TRINITE-SUR-MER	32
Approbation de l'avenant n° 1 à la convention de mise à disposition de locaux, de personnel et délégation de missions entre l'association VVL et la Commune pour le centre de vacances de La Trinité-sur-Mer	32
INFORMATIQUE	33
30 - ADHESION CENTRALE D'ACHAT SEINE ET YVELINES NUMERIQUE AU TITRE DE L'INFORMATIQUE DE GESTION	33
Approbation de l'adhésion de la Commune à la centrale d'achat Seine et Yvelines Numérique et de la convention y afférente relative à la réalisation d'études au titre de l'Informatique de Gestion.....	33
MARCHES PUBLICS ET CONCESSION DE SERVICE PUBLIC.....	33

31 - DELEGATION DE SERVICE PUBLIC FOURRIERE AUTOMOBILE	33
Approbation du principe d'une délégation de service public pour la gestion d'une fourrière automobile pour le compte de la ville.....	33
32 - SIGNATURE DE L'ACCORD-CADRE A BONS DE COMMANDE RELATIF AUX PRESTATIONS D'IMPRESSION ET DE FAÇONNAGE POUR LES SERVICES DE LA VILLE	34
Passation de l'accord-cadre à bons de commande relatif aux prestations d'impression et de façonnage pour les services de la ville.....	34
33 - SIGNATURE DE L'ACCORD-CADRE A BONS DE COMMANDE RELATIF A L'ACQUISITION DE MATERIELS SON, LUMIERE ET VIDEOS	35
Passation de l'accord-cadre à bons de commande relatif à l'acquisition de matériels son, lumière et vidéos.....	35
34 - PASSATION DES LOTS 4 ET 7 DU MARCHE DE PROPRIETE URBAINE	36
Approbation des marchés à bons de commande portant sur la prestation de fourniture et prestation liées à la propriété urbaine	36
Lot 4 : services d'hydrodécapage des espaces publics.....	36
Lot 7 : enlèvement des tags et graffitis de l'accord-cadre.....	36
35 - ACCORD-CADRE A BONS DE COMMANDE : ACHAT VETEMENTS DE TRAVAIL, PROTECTION ET SECURITE ET ACCESSOIRES POUR LES SERVICES MUNICIPAUX.....	37
Passation de l'accord-cadre à bons de commande du marché relatif à l'achat de vêtements de travail, de protection et de sécurité, et accessoires pour les services municipaux pour le lot 2 (gant) et le lot 3 (chaussures).....	37
36 - AVENANT N° 1 AU MARCHE ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE LOT N° 1 DESIGNATION DE LA MOE POUR LE GROUPE SCOLAIRE DES MATHURINS	38
Approbation de l'avenant n° 1 au marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) relatif à diverses opérations sur la ville- Lot n° 1 Assistance à maîtrise d'ouvrage pour la désignation de la MOE pour le groupe scolaire des Mathurins.....	38
PERSONNEL	39
37 - TABLEAU DES EMPLOIS ET DES EFFECTIFS.....	39
Mise à jour du tableau des emplois et des effectifs	39
VOEUX.....	40
38 - VOEU LUTTE CONTRE LES DISCRIMINATIONS VISANT LES PERSONNES LGBTQIA+	40
Voeu en soutien au Mois des Fiertés et à la lutte contre les discriminations visant les personnes LGBTQIA+.....	40
39 - VOEU LYHANNA.....	46
Voeu à la suite du drame de Lyhanna, portant sur la protection de l'enfance et la lutte contre les violences faites aux mineurs (es).....	46
40 - VOEU SALAIRES ATM	52
Voeu en soutien aux salariés d'ATM, suite à la mise en concurrence des lignes de bus.....	52



**CONSEIL MUNICIPAL
- MARDI 23 JUIN 2026 -**

(La séance est ouverte à 20 h 05 sous la présidence de Mme Cillières.)

Mme la MAIRE. - Bonsoir à toutes et à tous.

Chers collègues, bienvenue pour ce Conseil municipal.

Je passe la parole à notre secrétaire de séance, M. Haddad, pour l'appel.

M. HADDAD. - Bonsoir à toutes et tous. Merci, Madame la Maire.

Je vais procéder à l'appel nominal.

M. Haddad procède à l'appel...

CILLIERES Hélène, présente

HADDAD Mouloud, présent

PUJOL Corinne, présente

KANDEL Laurent, présent

MOUTAOUKIL Aïcha, présente

HOUSNI Farid, présent

BIDAULT Ingrid, présente

CHASSAT Lionel, présent

GABIACHE Claire, présente

NOUAR Kevin, présent

DOUVILLE Fanny, présente

NDJEHOYA James, présent

STORNI Laura, présente

BARBEROUSSE Olivier

FABRE Monica, présente

FAURE Maxime, présent
HOCHET Christiane, présente
TANZILLI Thierry, présent
B. CANAL Blodine, présente
ABRAMSON Marc, présent
SALAÛN Laurence, présente
MONNEY Marlyse, présente
BEN ROMDHANE Naïm, absent, a donné pouvoir à Farid Housni
KONATE Moussa, absent, a donné pouvoir à Corinne Pujol
GRAUX Sabine, présente
NECIR Adria, présente
PEAN Guillaume, présent
LAFITTE Anthony, présent
ABDOU Hakim, absent, a donné pouvoir à Mouloud Haddad
BORZACCA Béatrice, présente
BIZERAY Léa, absente, a donné pouvoir à Laurent Kandel
GARNIER Valentin, présent
CHAOUCH Bidjad, présent
QUILGARS-NUNES Jeanne, présente
MABROUKI Soheib, absent, a donné pouvoir à James Ndjehoya
HINIGER-KIEFFER Laura, présente
ROUSSEAU Jean-Luc, présent
CEDIEL Antonio, présent
KUETCHA DABOVE SIMO Julienne, présente
PIGNARRE Raphaëlle, absente, a donné pouvoir à Jean-Luc Rousseau
GUEDJ Anabelle, présente
BIETTE Augustin, présent
KEITA Saloum, présent
Madame la Maire, le quorum est atteint.

Mme la MAIRE. - Merci, Mouloud Haddad.

Chers collègues, vous comprendrez que je prenne quelques instants avant de démarrer notre ordre du jour pour un point d'actualité lié à la situation caniculaire exceptionnelle que notre pays traverse depuis plus d'une semaine.

Elle nous rappelle l'impérieuse et urgente nécessité de protéger notre planète au présent et au futur.

Au-delà des mots, ce sont des actes et des moyens qui apparaissent de façon éclatante comme nécessaires sans plus tarder. C'est indispensable pour nos bâtiments communaux et les logements. C'est une question de santé ultra-prioritaire, de même qu'une question de survie de notre biodiversité.

Nous faisons déjà beaucoup à Bagneux, mais les investissements qui s'imposent nécessitent une aide de l'État bien supérieure.

La baisse en cours du fonds vert va totalement à l'encontre de ce qu'il faudrait faire.

Ce qui nous guide dans une période comme celle-ci, c'est avant tout de protéger les habitantes et les habitants, protéger aussi les agentes et agents du service public communal, c'est ce qui nous a amenés à annuler bien des initiatives communales, associatives et partenariales, qui devaient se tenir en extérieur en journée.

C'est encore le cas jusqu'à la fin de la semaine, pendant le maintien de la vigilance rouge et, sans doute, un peu au-delà du fait de la chaleur accumulée sur l'espace public et de la fatigue, aussi, des organismes.

Protéger les habitants, c'est d'abord protéger les plus vulnérables, à commencer par les enfants de nos écoles et de nos accueils de loisirs.

Nous avons tout fait pour ne pas fermer les écoles et permettre aux enfants d'être souvent dans de meilleures conditions que dans leur logement, mais hier, il a fallu se rendre à l'évidence des relevés de température et, donc, proposer de fermer les écoles à partir de cet après-midi.

Dès demain, dans trois lieux plus frais, ici même d'ailleurs, nous pourrions accueillir, les enfants des parents qui n'ont pas d'autre solution tant les logements sont trop chauds, à la salle des fêtes, à Marc Lanvin. Nous avons même une possibilité au gymnase Janine Jambu, qui ne sera pas mobilisé pour l'instant mais qui sera disponible.

Nos animatrices et animateurs prendront donc le relais des enseignants jeudi et vendredi. Nous avons poursuivi la livraison de ventilateurs dans toutes les écoles avec l'installation de tuyaux brumisateurs pour faciliter les jeux d'eau dans les écoles.

À noter que, dans l'école Ethel et Julius Rosenberg très récente et dans l'école maternelle Joliot-Curie qui vient de faire l'objet de travaux thermiques, les conditions d'accueil sont bien meilleures que dans les autres établissements.

Pour nos anciens, les agents du C.C.A.S. déploient les mesures qui s'imposent en les appelant chaque jour et en ouvrant la salle rafraîchie de notre résidence pour personnes âgées au Clos Lapaume.

Les conditions de travail des agents communaux sont également aménagées tout en assurant une continuité de notre service public.

C'est notamment le cas pour celles et ceux qui travaillent sur l'espace public (propreté urbaine, jardinier et régie).

Nous tenons évidemment à ce que les Balnéolaises et les Balnéolais puissent continuer à être reçus dans nos services et leurs demandes traitées.

Deuxième point d'actualité, avant de revenir sur le lycée sur lequel je terminerai, une information pour mettre en valeur le travail de la commune en faveur des droits des personnes handicapées.

Le 2 juin dernier, ma collègue Blodine B. CANAL et notre C.C.A.S. nous ont représentés pour recevoir le prix des Hauts-de-Seine 2030 pour un projet intitulé : « Lutter contre l'isolement social des personnes âgées ou isolées et/ou en situation de handicap en améliorant le processus de repérage dans la catégorie inclusion » de la part du Conseil départemental.

Ce prix salue le travail important engagé par notre C.C.A.S. au titre de son expérimentation avec le bailleur Seqens sur le quartier politique de la ville du nord de la Pierre Plate s'agissant du repérage et de l'accompagnement des personnes fragiles, les personnes de 60 ans et plus et les personnes en situation de handicap.

Bravo et merci à celles et ceux qui ont concouru à ce prix et l'ont remporté.

Bravo Blodine.

(Applaudissements.)

Enfin, comme lors de chaque Conseil municipal depuis ma prise de fonction, je tiens à vous tenir au courant de l'actualité concernant notre projet de lycée d'enseignement général.

Nous avons voté à l'unanimité un vœu en direction de la région lors de notre dernière séance pour redire notre détermination en faveur de cet établissement et confirmer le travail engagé pour lui trouver un nouveau terrain.

Vous vous souvenez que nous avons également voté une délibération importante permettant à notre aménageur public SADEV 94 de procéder à des études de sol et de sous-sol sur les terrains pouvant potentiellement accueillir ce lycée.

Les prélèvements ont démarré pour que nous puissions avoir des résultats sur l'état des sous-sols, l'ampleur des carrières et les niveaux de leur pollution d'ici au prochain Conseil municipal, nous l'espérons, en tout cas en octobre/novembre.

La région est partie prenante du cahier des charges sur lequel le prestataire est missionné pour ces études.

Lors de notre toute dernière fête du sport, le 6 juin, une belle mobilisation citoyenne s'est de nouveau exprimée, d'une part, au travers d'un tour de stade avec des habitantes et habitants de toutes les générations, d'autre part, en recueillant près de 350 pétitions qui sont venues s'ajouter aux plus de 2 000 en ligne.

Je continue aussi de recevoir des messages de soutien très précieux d'élus et d'associations de notre ville.

Dans la période estivale, nos efforts sont pleinement tournés vers la conduite des études de sol. Elles nous permettront de proposer des éléments étayés à la région pour donner toutes les chances à nos enfants d'avoir rapidement une perspective de construction d'un lycée.

Voilà ce que je tenais à vous dire avant les congés sur ce projet ô combien d'intérêt général et important pour notre commune.

Je vous propose de démarrer l'ordre du jour de notre Conseil.

M. ROUSSEAU. - Madame la Maire, je souhaiterais dire quelques mots sur cette période de

canicule. Rassurez-vous, je serai bref.

Notre Conseil municipal se déroule en pleine canicule. La municipalité a été amenée à mettre en place très rapidement un accueil municipal d'exception, nous vous en remercions, pour les enfants dans des structures plus fraîches ; vous venez d'en citer trois, dont cette salle. Nous avons vu dans le couloir des équipements pour demain.

Pour cette semaine, entre mardi et vendredi, cela nous permet d'avoir des équipements adaptés en termes de température, c'est une bonne chose.

Il faut dire que la situation est exceptionnelle et qu'il était important d'agir.

Vous y avez associé tous les habitants, vous avez aussi associé le personnel, nous nous y associons aussi, évidemment.

Nous allons vous faire une proposition : en espérant que cet accueil municipal d'exception puisse être repris lorsqu'il y aura différents problèmes scolaires et périscolaires dans les années à venir.

Il est important de venir en aide aux familles et d'avoir un système stable d'accueil des enfants en toute circonstance exceptionnelle.

C'est une proposition, elle ne vous étonnera pas de notre part.

En tout cas, merci pour les mesures prises ces jours-ci.

Merci pour le prix obtenu et de nous tenir informés pour le lycée.

Encore une fois, si vous nous sollicitez, nous répondrons présents pour travailler avec vous.

Mme la MAIRE. - Je vous remercie, Monsieur Rousseau, de vos remerciements pour cette gestion de crise.

Je rebondis sur vos propos pour préciser que j'ai réuni une cellule de crise dès lundi matin avec l'ensemble des directeurs et directrices exceptionnels. Cette cellule de crise se réunit deux fois par jour depuis lundi pour faire un point à midi et un autre à 17 heures.

Je n'ai peut-être pas suffisamment souligné dans mon propos liminaire la force et la capacité d'adaptation du service public et de nos agentes et agents.

Je le savais déjà, mais avec ce que je viens de vivre aux côtés de nos personnels, je tiens à leur tirer un grand coup de chapeau : ils ont su se mobiliser pour accueillir près de 300 élèves dans des salles climatisées dans les meilleures conditions. Ils se sont mis en capacité de faire face à des fermetures d'écoles et d'accueillir les enfants des parents qui ne peuvent pas faire autrement que de nous les confier. C'est pour moi le signe de la très grande capacité d'adaptation du service public.

Je suis convaincu qu'il n'y a que le service public qui peut réagir de cette manière.

Nous réagissons bien évidemment dans des situations de crise. Je ne sais pas à quoi vous faisiez référence, mais nous sommes tout de même dans un moment particulier et un temps court. Quand bien même, nous avons pris le temps d'analyser la situation. Nous avons créé les conditions de le faire et, dès que nous pouvons les créer, nous agissons, nous accueillons les enfants dans les meilleures conditions possibles.

En votre nom à toutes et tous, je remercie chaleureusement le personnel communal pour sa mobilisation exemplaire et exceptionnelle pour cette semaine.

Merci à elles et eux.

Y a-t-il d'autres remarques ?...

(Aucune.)

Je vous propose de démarrer notre ordre du jour du conseil.

ADMINISTRATION GÉNÉRALE

1 - COMPTE RENDU DE LA SEANCE PRECEDENTE (26 MAI 2026)

APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU MARDI 26 MAI 2026

Mme la MAIRE. - Y a-t-il des remarques sur ce compte rendu ?...

(Aucune.)

Nous passons au vote.

➡ **VOTE : LE PROCES-VERBAL EST ADOPTE A L'UNANIMITE**

Je vous remercie.

2 - REGLEMENT INTERIEUR - CONSEIL MUNICIPAL

APPROBATION DU REGLEMENT INTERIEUR DU CONSEIL MUNICIPAL

Mme la MAIRE. - Selon le Code Général des Collectivités Territoriales, nous devons établir notre règlement intérieur dans les six mois qui suivent le scrutin municipal.

Ce règlement intérieur définit l'ensemble des règles relatives à l'organisation au fonctionnement et les formes de travail de notre Conseil, tout ce qui relève des réunions du Conseil : fréquence, convocation, préparation.

À noter, à l'article 8, la création d'une commission municipale unique préparatoire au Conseil municipal.

Le règlement intérieur prévoit aussi des sujets de quorum et d'absence, l'organisation des séances du Conseil municipal, la constitution des groupes politiques et les droits de l'opposition et, enfin, des dispositions diverses relatives à la modification de ce règlement intérieur.

J'ai eu l'occasion évidemment d'échanger avec la majorité sur ce projet de règlement intérieur, mais aussi avec les groupes d'opposition que je remercie de s'être rendu disponibles pour cet échange.

Je pense que cette délibération fera l'unanimité ce soir.

Y a-t-il des demandes d'intervention ?...

(Aucune.)

Nous passons au vote.

➡ **VOTE : LA DELIBERATION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE**

3 - COMMISSION MUNICIPALE UNIQUE DE PREPARATION DU CONSEIL MUNICIPAL

CREATION D'UNE COMMISSION MUNICIPALE PERMANENTE POUR LA PREPARATION DU CONSEIL

MUNICIPAL ET FIXATION DU NOMBRE DE COMMISSAIRES

Mme la MAIRE. - Ce nombre est de 43, soit la totalité des élus de ce Conseil.

Nous passons au vote.

➡ **VOTE : LA DELIBERATION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE**

4 - COMMISSION MUNICIPALE UNIQUE DE PREPARATION DU CONSEIL MUNICIPAL - DESIGNATION DES COMMISSAIRES

DESIGNATION DES COMMISSAIRES APPELES A SIEGER DANS LA COMMISSION MUNICIPALE UNIQUE DE PREPARATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Mme la MAIRE. - Ces commissaires sont au nombre de 43 élus de ce Conseil municipal listés de manière nominative.

Nous passons au vote.

➡ **VOTE : LA DELIBERATION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE**

DELEGATION AU MAIRE DES ATTRIBUTIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

MODIFICATION DE LA DELIBERATION PORTANT DELEGATION A MME LA MAIRE DES ATTRIBUTIONS DU CONSEIL MUNICIPAL EN VERTU DE L'ARTICLE L.2122-22 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

Mme la MAIRE. - Il s'agit de la délibération du Conseil municipal du 21 mars dernier qui porte sur la délégation de certaines attributions du Conseil municipal à moi-même en tant que Maire. Le Contrôle de légalité a appelé notre attention sur la rédaction de son article 3 concernant la délégation de signature des agents communaux et, en l'occurrence, son membre de la Direction générale.

Suite aux remarques du Contrôle de légalité, il vous est proposé de modifier en conséquence la rédaction de cet article.

Je suppose que cela n'appelle ni discussion ni intervention ?...

(Aucune.)

Nous passons au vote.

➡ **VOTE : LA DELIBERATION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE**

6 - DROIT A LA FORMATION DES ELUS

ORIENTATIONS DU PLAN DE FORMATION DES ELUS ET FIXATION DES CREDITS AFFERENTS

Mme la MAIRE. - Il est à noter que l'enveloppe proposée est de 25 800 € par an pour les 43 élus du Conseil municipal, soit 600 € par élu et par an, une somme équivalente à ce qui avait été décidé dans le précédent mandat.

Les sommes allouées sont par ailleurs - j'insiste - fongibles ; elles peuvent être mobilisées en fonction des besoins des élus et des groupes. Nous puisons dans l'enveloppe globale pour pouvoir répondre aux besoins des uns et des autres.

Avez-vous des remarques ?...

(Aucune.)

Nous passons au vote.

➡ **VOTE : LA DELIBERATION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE**

7 - REMBOURSEMENT DES FRAIS DE GARDE DES ELUS LOCAUX

APPROBATION DES MODALITES DE REMBOURSEMENT DES FRAIS DE GARDE DES ELUS LOCAUX AFIN DE FAVORISER LES CONDITIONS D'EXERCICE DE LEUR MANDAT

Mme la MAIRE. - Il s'agit, dans cette délibération, de délibérer sur le remboursement des frais de garde pour les élus locaux pour leurs enfants de moins de 16 ans ou pour l'assistance aux personnes âgées handicapées et aux personnes ayant besoin d'une aide personnelle à leur domicile.

Il s'agit notamment pour l'ensemble des Conseillers municipaux de faciliter la conciliation du mandat d'élu avec la vie personnelle et familiale.

Il est proposé d'élargir cette prise en charge aux frais de garde, de payer par chèque emploi ce service universel, les CESU. Il est proposé aussi d'élargir le périmètre des réunions éligibles à cette prise en charge pour couvrir toutes les réunions et instances d'organismes dans lesquels les élus sont appelés à représenter la municipalité.

Avez-vous des remarques ?...

(Aucune.)

Nous passons au vote.

➡ **VOTE : LA DELIBERATION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE**

Mme la MAIRE. - Merci beaucoup.

Je passe tout de suite la parole à Mouloud Haddad pour l'approbation du règlement intérieur de la Commission d'appel d'offres.

8 - REGLEMENT INTERIEUR - COMMISSION D'APPEL D'OFFRES (CAO)

APPROBATION DU REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'APPEL D'OFFRES (CAO)

M. HADDAD. - Merci Madame la Maire.

Madame la Maire, chers collègues, cette délibération propose au Conseil municipal d'approuver le règlement intérieur de la Commission d'Appel d'Offres. Ce document dont vous avez eu un exemplaire dans vos dossiers fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la CAO pour l'examen et l'attribution des marchés publics soumis à procédure formalisée.

Il précise notamment les modalités de convocation, le quorum, le déroulement des séances, les votes, la visioconférence et les obligations déontologiques des membres, afin de renforcer la sécurité juridique et la bonne gouvernance.

La CAO, dont les membres ont été élus par délibération du 14 avril 2026, est compétente pour attribuer les marchés dépassant les seuils européens et donner un avis sur les avenants augmentant de plus de 5 % le montant d'un marché déjà examiné par elle.

Le règlement intérieur n'a aucune incidence financière et relève de la compétence du Conseil municipal.

Je vous invite à approuver ce règlement et à autoriser Mme la Maire à signer les documents nécessaires à sa mise en œuvre.

Je vous remercie.

Mme la MAIRE. - Merci beaucoup.

Y a-t-il des questions, des remarques sur cette délibération ?...

(Aucune.)

Nous passons au vote.

➡ **VOTE : LA DELIBERATION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE**

FINANCES

9 - REGLEMENT BUDGETAIRE ET FINANCIER DE LA COMMUNE

APPROBATION DU REGLEMENT BUDGETAIRE ET FINANCIER DE LA COMMUNE

M. HADDAD. - Madame la Maire, je profite de cette première délibération sur les finances - nous entrons dans un long tunnel de délibérations sur les finances - pour remercier les services, Rémy Fernandez, le Directeur du Service Finances, la DG, Annabelle Menet, et Cécile Alliaud, pour la qualité des documents qui nous sont fournis ; maintenant, nous en avons l'habitude, j'ai envie de dire.

Merci à eux.

Madame la Maire, chers collègues, je vais essayer de faire court et complet concernant cette délibération que nous pouvons aisément qualifier de technique.

Ainsi, cette délibération vise à adopter un nouveau Règlement Budgétaire et Financier, dit RBF - vous l'avez dans vos dossiers - devenu obligatoire pour toutes les collectivités, depuis la généralisation de la nomenclature dite M57 au 1^{er} janvier 2024.

Le RBF décrit le cadre budgétaire et financier de la commune, rappelle les principes de gestion (prudence, sincérité et permanence des méthodes) et précise les règles applicables aux autorisations de programme, d'engagement et aux crédits de paiement.

Il est valable pour la durée de la mandature, mais peut être révisé à tout moment.

La commune de Bagneux, qui avait adopté son premier RBF en mars 2024 après le passage de la M57, doit en adopter un nouveau à la suite du renouvellement du Conseil municipal en 2026, conformément au Code Général des Collectivités Territoriales.

Le projet de RBF maintient une mesure de souplesse, à savoir la fongibilité des crédits, permettant à la Maire, sur délégation, d'effectuer des mouvements de crédits entre chapitres d'une même section dans la limite de 7,5 % des dépenses réelles, hors dépenses de personnel.

Cette faculté vise à faciliter l'exécution budgétaire, même si elle n'a pas encore été utilisée.

Cette délibération propose d'approuver le nouveau RBF de la commune, d'autoriser Mme la Maire à prendre les mesures nécessaires à son application, notamment les mouvements de crédits prévus par la M57.

Je vous remercie.

Mme la MAIRE. - Y a-t-il des remarques, des interventions ?...

(Aucune.)

Nous passons au vote.

➡ **VOTE : LA DELIBERATION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE**

Mme la MAIRE. - Encore une fois, Monsieur Haddad, bravo !

La délibération suivante est un point important de la vie de notre Conseil. M. Haddad va nous la présenter.

10 - COMPTE FINANCIER UNIQUE AFFERENT A L'EXERCICE 2025 (BUDGET PRINCIPAL DE LA COMMUNE)

ADOPTION DU COMPTE FINANCIER UNIQUE DU BUDGET PRINCIPAL DE LA COMMUNE AU TITRE DE L'EXERCICE 2025

M. HADDAD. - Je le présente même si nous connaissons déjà le vote et les arguments de l'opposition.

Madame la Maire, chers collègues, nous nous retrouvons aujourd'hui en Conseil municipal pour parler de deux moments importants de notre vie budgétaire : le Compte Financier Unique 2025 et le Budget Supplémentaire 2026.

On commence donc par le CFU 2025. Depuis cette année, il vient se substituer à la fois au Compte de gestion produit par le comptable public (la DGFIP) et au compte administratif produit par l'ordonnateur (nous mairie). Nous avons en effet jusqu'à cette année 2026 deux documents comptables qui devaient évidemment converger au centime près ; aujourd'hui, un seul document, fruit d'un échange serré entre les deux institutions.

Ainsi, les objectifs du CFU, nous dit le législateur, sont clairs et multiples :

- Favoriser la transparence et améliorer la lisibilité de l'information financière des collectivités par rapport aux actuels comptes administratifs et comptes de gestion ;
- Améliorer la qualité des comptes ;
- Simplifier les processus administratifs entre l'ordonnateur et le comptable, sans remettre en cause leurs prérogatives respectives.

Le CFU vise ainsi à mieux éclairer les assemblées délibérantes, tel ce Conseil municipal.

Alors, bien sûr que nous sommes en accord avec les objectifs du CFU. Mais il prendrait encore plus de sens si l'État cessait de fragiliser l'autonomie locale tout en exigeant des collectivités qu'elles participent au redressement national. On ne peut pas demander aux communes de faire mieux avec moins, de rendre des comptes toujours plus précis alors que les marges de manœuvre se réduisent année après année. Mais, j'en reparlerai plus longuement, vous vous en doutez, lors de ma présentation du Budget Supplémentaire dans quelques minutes.

Alors, depuis quelques années, avec le service financier, nous vous préparons une petite présentation PowerPoint, à la fois pour le CFU et le BS, le plus lisible possible.

 DIAP0 1 : CFU 2025 - RECETTES DE FONCTIONNEMENT

Les recettes de fonctionnement :

En 2025, on atteint **103 M€**, en hausse de + **1 %**. Ce n'est pas spectaculaire, mais c'est déjà ça. La fiscalité locale progresse, les droits de mutation repartent à la hausse, et nos services - petite enfance, CMS, centres de loisirs - génèrent plus de recettes.

En face, les dotations reculent, en particulier le FSRIF (- **700 000 €**).

DIAPO 2 : CFU 2025 - DEPENSES DE FONCTIONNEMENT

Quant aux dépenses de la section fonctionnement, elles augmentent de + **5 %**, soit **87 M€**. **Un choix politique totalement assumé en direction des enfants et des familles essentiellement.**

Quelques exemples d'augmentations significatives :

- 217 k€ pour l'éducation ;
- 653 k€ pour les espaces publics ;
- 390 k€ pour l'action sociale ;
- 44 k€ pour la petite enfance ;
- Ou encore + 90 k€ pour le sport.

La masse salariale augmente aussi : + **4 %**, soit **48 M€**. Les charges du personnel représentent ainsi **55 %** des dépenses de fonctionnement. Un chiffre important car il traduit un niveau de service public élevé, mais il est aussi dû à la hausse - contrainte par l'État - des cotisations à la CNRACL, à l'avancement naturel de la carrière des agents (GVT, glissement, vieillesse, technicité) et à la mise en place du bonus attractivité petite enfance.

DIAPO 3 : CFU 2025 - DEPENSES PAR POLITIQUE PUBLIQUE

Cette diapositive parle un peu d'elle-même. Elle montre nos priorités : l'éducation, la petite enfance, la santé, la solidarité, les espaces publics. Elles constituent les plus grosses parts du camembert qui vous est présenté.

DIAPO 4 : CFU 2025 - FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

Recettes d'investissement - 16 M€

Les recettes d'investissement sont relativement contenues parce que nous n'avons pas emprunté en 2025. Notre financement est ainsi porté par nos fonds propres à **61 %**, les subventions à **28 %** et la fiscalité à **11 %**.

DIAPO 5 : CFU 2025 - DEPENSES D'EQUIPEMENT PAR POLITIQUES PUBLIQUES

Malgré l'absence d'emprunt, nous avons investi **16 M€** dans des domaines prioritaires : transition écologique, éducation ou dans des équipements, en particulier le nouvel équipement polyvalent. Je n'en dis pas plus parce que la diapositive suivante donne à voir plus précisément les principaux investissements :

DIAPLO 6 : CFU 2025 - PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS REALISES

- L'équipement polyvalent : **3,30 M€** ;
- L'école Joliot-Curie : **2,60 M€** ;
- Le CMS : **1,45 M€** ;
- Le stade René Rousseau : **1,13 M€** ;
- La Maison des matrimoines et patrimoines : **604 k€**.

Le CFU 2025 confirme une nouvelle fois que nos priorités sont claires : l'éducation, la petite enfance, la santé, la solidarité, les espaces publics. Ce sont ces choix qui structurent notre budget et qui donnent un sens à notre action. Ce sont aussi ces choix sur lesquels les Balnéolaises et Balnéolais nous font confiance.

Je vous remercie.

Mme la MAIRE. - Merci Mouloud Haddad pour cette présentation à l'appui de ce diaporama très complet. Qui souhaite prendre la parole ? Monsieur Rousseau, nous vous écoutons.

M. ROUSSEAU. - Madame la Maire, merci de me donner la parole. Monsieur Haddad s'attend, je pense, à ce que nous fassions un exposé assez long, je serai très bref au contraire.

C'est la première fois que ce Conseil municipal se prononce sur ce Compte Financier Unique.

Nous étions habitués à deux documents séparés : le compte administratif, le compte de gestion.

Là, c'est synthétisé de manière exhaustive. On sent bien qu'il y a des contrôles entre l'ordonnateur et le comptable public. Je n'en dirai pas plus. Nous restons en cohérence avec notre vote sur les budgets 2025 que, pour ma part, j'ai votés ; aussi, nous voterons contre.

Mme la MAIRE. - Merci.

Y a-t-il d'autres interventions ?...

(Aucune.)

M. HADDAD. - Ce vote nécessite votre absence, Madame la Maire.

(Sortie de Mme la Maire à 20 h 35.)

➡ **VOTE : ADOPTE A LA MAJORITE, LE GROUPE MIEUX VIVRE A BAGNEUX VOTANT CONTRE**

11 - COMPTE FINANCIER UNIQUE AFFERENT A L'EXERCICE 2025 (BUDGET ANNEXE DES POMPES FUNEBRES)

ADOPTION DU COMPTE FINANCIER UNIQUE DU BUDGET ANNEXE DES POMPES FUNEBRES AU TITRE DE L'EXERCICE 2025

M. HADDAD. - Il nous est demandé d'approuver le CFU établi au titre de l'exercice 2025 pour le budget annexe du service extérieur des pompes funèbres, soit très précisément 14 936,35 centimes en dépenses comme en recettes d'exploitation pour un résultat de clôture nul.

Je vous remercie.

Nous passons au vote.

➡ **VOTE : LA DELIBERATION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE**

(Retour de Mme la Maire à 20 h 40.)

12 - AFFECTATION DU RESULTAT 2025 DU BUDGET PRINCIPAL DE LA COMMUNE

AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2025 AU BUDGET PRINCIPAL DE LA COMMUNE

M. HADDAD. - Comme vous le voyez à l'écran, nous avons un résultat global de l'ordre de 25 M€. Après financement des reports, il reste 15 M€ pour renforcer le fonctionnement. C'est un levier important pour notre Budget Supplémentaire de 2026.

Je tenais néanmoins vous dire que, conformément à l'instruction comptable de la M57, le résultat constaté dans le CFU doit être repris dans le budget de l'année suivante dont vous avez les montants.

C'est un choix cohérent, responsable et conforme à la trajectoire financière que nous avons fixée. Il permet de sécuriser nos investissements tout en consolidant notre fonctionnement. Il garantit la continuité de l'action publique sans fragiliser notre épargne. En votant cette affectation, nous faisons le choix de la stabilité, de la transparence et de la maîtrise budgétaire.

Je vous remercie.

Mme la MAIRE. - Y a-t-il des demandes d'intervention ? Monsieur Rousseau, nous vous écoutons.

M. ROUSSEAU. - Madame la Maire ce sera bref : étant donné que nous n'avons pas les leviers d'affectation, nous voterons contre, vous vous en doutez.

Mme la MAIRE. - Nous passons au vote.

➡ **VOTE : ADOPTE A LA MAJORITE, LE GROUPE MIEUX VIVRE A BAGNEUX ET LE GROUPE MOUVEMENT CITOYEN BALNEOLAIS VOTANT CONTRE**

13 - BUDGET SUPPLEMENTAIRE 2026 (BUDGET PRINCIPAL DE LA COMMUNE)

APPROBATION DU BUDGET SUPPLEMENTAIRE 2026 DE LA COMMUNE

Mme la MAIRE. - Monsieur Haddad, nous vous écoutons.

M. HADDAD. - Merci Madame la Maire.

Chers collègues, nous y voici, le budget supplémentaire 2026, ravi de pouvoir vous le présenter, c'est le premier du mandat.

Comme c'est le premier tout court pour de nombreux élus, permettez-moi de rappeler ce qu'est un peu la philosophie d'un Budget Supplémentaire.

Il sert d'abord à ajuster notre BP voté il y a plusieurs mois sous l'ancienne majorité, parfois avant même de connaître le résultat définitif de l'exercice précédent.

Nos collègues de l'ancienne mandature avaient en fin d'année voté un budget dit de reconduction.

Le budget supplémentaire sert ainsi à affirmer nos priorités budgétaires et donc nos priorités politiques.

La politique, parlons-en justement.

Je lisais tout récemment une enquête publiée, le 15 juin dernier, par la Gazette des communes qui se faisait l'écho d'une récente étude de l'Institut des politiques publiques - une émanation de l'école d'économie de Paris, donc pas des ultra-gauchistes - qui, une fois encore, montre que les finances publiques dans notre pays resteraient dans une situation critique en cette année 2026.

Cette étude montre que la responsabilité du déficit public incombe d'abord à l'État, non pas aux collectivités non pas aux territoires, mais bien à un État qui, depuis des années, multiplie les transferts financiers sans jamais donner aux acteurs locaux les moyens d'exercer pleinement leurs compétences.

Les auteurs de l'étude soulignent d'ailleurs un affaiblissement continu de l'autonomie locale qui prive les territoires de marge de manœuvre et les rend dépendants de décisions prises à Bercy, à Matignon ou encore à l'Élysée.

Autrement dit, l'État demande aux collectivités de participer au redressement des comptes publics mais sans leur donner les outils ni la liberté ni la stabilité financière nécessaire.

C'est non seulement une injonction contradictoire mais une impasse car, soyons clairs, on ne réduira pas les déficits publics en imposant aux communes, aux départements, aux régions, des efforts supplémentaires alors qu'ils assurent déjà l'essentiel des services publics du quotidien.

On le voit bien d'ailleurs, dans les gestions de crise, Mme la Maire en parlait dans son propos préliminaire, le Covid hier, la canicule aujourd'hui, l'État est très peu présent, les collectivités gèrent seules et sans moyens supplémentaires.

Ainsi ce que révèle l'étude, c'est la nécessité d'un changement profond, un État qui assume enfin sa part de responsabilité, un État qui cesse de masquer ses propres déséquilibres derrière ceux des collectivités et, enfin, un État qui redonne aux territoires une autonomie réelle financière et stratégique.

En attendant, les communes comme Bagneux doivent redoubler d'inventivité. En effet, à Bagneux, on n'a pas de pétrole mais on a des idées, des idées et un programme sur lesquels - ceux qui ont l'âge d'avoir la référence comprennent ce que je veux dire - nos concitoyennes et concitoyens nous ont fait confiance, c'est d'ailleurs l'objet de ce budget supplémentaire.

Il affecte le résultat 2025 comme délibéré juste avant et propose les ajustements nécessaires suivants :

DIAPO 1 : BS 2026 - AJUSTEMENT DU BUDGET DE FONCTIONNEMENT

Ajustements du fonctionnement :

En recettes :

- 3,20 M€ de fiscalité
- - 700 k€ de dotations de l'État

En dépenses :

- 1,10 M€ pour les services : classes de découvertes, Copaca'Bagneux, écopâturage, etc.

DIAPO 2 : BS 2026 - PRINCIPAUX AJUSTEMENTS DU BUDGET D'INVESTISSEMENT

Principaux ajustements de l'investissement

Et là, j'insiste : nous réduisons l'emprunt de 11,50 M€. C'est le signe d'une gestion responsable qui nous laisse plus de marge pour nos futurs investissements. La ville ne devrait, une nouvelle fois en 2026, pas avoir recours à l'emprunt.

Quant aux dépenses nouvelles, elles concernent à hauteur de :

- 3,10 M€ les équipements : ascenseur de la salle des fêtes, réseau informatique des écoles, fosse gymnastique du gymnase Guimier au parc des sports, etc.
- Et 600 k€ pour du matériel : cybersécurité ou du matériel médical pour notre CMS, etc.

En conclusion, chers collègues, ce BS 2026 comme le CFU 2025, raconte une histoire simple et ambitieuse : celle d'une ville qui avance, d'une ville qui protège, d'une ville qui investit, d'une ville qui ne renonce jamais à la solidarité.

Nous renforçons les services publics. Nous préparons l'avenir tout en maîtrisant nos finances. Nous refusons l'austérité qui est devenue l'alpha et l'omega d'un dogme libéral et antisocial qui s'appelle « la réduction du déficit public » prôné par un État qui se défait de ses responsabilités.

Je vous remercie.

Mme la MAIRE. - Merci, Mouloud Haddad.

Suite à cette présentation du Budget Supplémentaire 2026, y a-t-il des demandes d'intervention ?

M. CEDIEL. - Nous nous opposons à ce budget pour les mêmes raisons que celles évoquées pour le point 10.

M. Rousseau voudra peut-être compléter mon propos, aussi, je lui cède la parole.

M. ROUSSEAU. - Quelques points en complément de ce qui vient d'être dit. Nous sommes bien conscients du contexte réglementaire, nous sommes bien conscients du rôle de l'État et des impacts qu'il peut y avoir dans notre commune.

Nous avons bien noté aussi les points positifs - que je ne citerai pas - qui ont retenu notre attention.

Comme nous ne sommes pas acteurs de l'élaboration du budget, nous voterons contre, comme cela a été dit.

Mme la MAIRE. - Merci Monsieur Rousseau.

Y a-t-il d'autres interventions ? Monsieur Faure, je vous en prie.

M. FAURE. - Merci Madame la Maire.

Bonsoir à toutes et à tous, je veux déjà profiter de cette intervention pour tout d'abord remercier et saluer les services ainsi que les élus, nos prédécesseurs et, en particulier, Mouloud Haddad, adjoint aux finances, pour leur travail et l'anticipation de ces moyens supplémentaires qui nous permettent d'agir utilement dès notre prise de fonction. Je parle pour moi en tant que nouvel élu, mais je pense que ce sera partagé par d'autres ici.

La bonne gestion dont nous héritons semble porter ses fruits.

Je veux toutefois profiter de cette prise de parole pour alerter, comme l'a fait Mouloud Haddad, même si je sais que nous sommes tous et toutes au fait des difficultés qui s'imposent à nous. Des difficultés sociales face auxquelles nous tenterons dans ce mandat, je l'espère, de faire notre part, par exemple, en développant la gratuité de la cantine scolaire et des difficultés écologiques. Je dis « qui s'imposent à nous » et, en même temps, il n'y a aucune fatalité, puisqu'il n'y a qu'une question de moyens et, finalement, de volonté politique.

Notre commune, comme l'ensemble des collectivités territoriales, aurait besoin de moyens supplémentaires et le simple budget communal, qui subit des baisses drastiques de la part de l'État - encore 2 % de baisse de la DGF - ne sera jamais suffisant pour faire front face à tous les défis que nous devons affronter et pour lesquels nous sommes déjà très en retard.

Les gouvernements successifs se sont particulièrement désengagés de la question climatique et de la planification écologique que nous devrions pourtant mettre en œuvre dans tous les secteurs de notre société.

Le 31 décembre 2022, le Président de la République nous étonnait en s'étonnant : « Qui aurait pu prédire la crise climatique ? » disait-il.

Si le GIEC peut largement lever la main et répondre que nous la prédisons depuis 50 ans, il est inadmissible que, quatre ans plus tard, en 2026, l'État ne permette pas de faire face à la canicule que nous traversons et qui se répétera encore et encore comme le confirment toutes les prédictions scientifiques.

Il fait chaud cette année et, pourtant, c'est peut-être l'été le plus frais des dix prochaines années que nous traverserons. Je pourrais ajouter : « Profitons-en », mais plus sérieusement avec une certaine gravité, je préfère ajouter qu'un plan d'urgence de l'État est plus que jamais nécessaire pour rénover l'ensemble de nos écoles, l'ensemble de nos équipements publics, l'ensemble des logements sociaux, l'ensemble de tout ce qui nous manque pour réduire nos émissions de CO² et pour nous protéger des effets catastrophiques et insoutenables du dérèglement climatique.

À Bagneux, avec nos moyens, nous en profitons pour déployer des ventilateurs dans chaque classe. Nous prévoyons le déploiement de brumisateurs dans plusieurs quartiers de la ville, nous travaillons à renforcer les activités près de la place Lucie Aubrac et nous permettons à plus d'enfants de partir en vacances, nous ajoutons une semaine de plus à Copaca'Bagneux pour offrir davantage d'activités dans la fraîcheur au parc du Puits Saint-Étienne et dans la ville.

S'il faudrait un Budget Supplémentaire de la part de l'État, qui fasse la part belle à la santé, à l'éducation, aux transports, au logement, mon Groupe Communistes et citoyennes/citoyens se réjouit des moyens supplémentaires déployés par notre ville, et c'est pourquoi nous voterons en faveur de cette délibération.

Mme la MAIRE. - Merci.

Y a-t-il d'autres interventions ? Aïcha Moutaoukil, nous vous écoutons.

Mme MOUTAOUKIL. - Merci. Madame la Maire, chers collègues, je souscris complètement à tout ce qui vient d'être dit. Je pense que l'ensemble des membres du Groupe Socialistes et Citoyens ferait de même et serait d'accord avec le fait que, notamment, pour ce qui est du dérèglement climatique, les mesures sont absolument nécessaires et plus qu'urgentes à mettre en œuvre.

Je pense que notre ville, comme d'autres collectivités territoriales, tente de faire face à quelque chose qui, pourtant, aurait pu être très largement anticipé.

Madame la Maire, chers collègues, je voudrais aussi commencer par remercier les services bien sûr, mais également notre élu adjoint aux finances parce que les documents qui nous ont été transmis et qui nous ont été présentés pour une matière pas si facile d'accès, ont été très soignés. Merci à eux. Nos nouveaux élus ont apprécié la qualité des documents qui nous ont été transmis pour la présentation de ce budget supplémentaire.

Mon collègue, Mouloud Haddad, l'a dit, certains d'entre nous, les plus anciens, en tout cas ceux qui ont eu la chance d'être en responsabilité dans le précédent mandat, ont participé à l'adoption d'un budget de reconduction, fin 2025. Pour nous, il est tout à fait logique et peut-être normal de nous réjouir de ce qui est présenté ce soir en termes de Budget Supplémentaire car, pour nous, ce n'est pas une simple formalité comptable, c'est un moment de vérité.

Les chiffres disent de notre ville une chose simple, une chose forte : Bagneux est bien gérée. Bagneux, comme l'a dit mon collègue, investit et Bagneux, surtout, protège ses habitantes et ses habitants.

Commençons par l'essentiel, notre désendettement : le résultat de 2025 nous permet de réaffecter près de 15 M€. Face à cette somme, nous faisons un choix de responsabilité : plutôt que d'emprunter, nous mobilisons nos propres ressources. Notre autofinancement de l'investissement atteint près de 26 M€, un résultat concret.

Nous réduisons le recours à l'emprunt de 11,50 M€. L'emprunt prévu cette année passe de plus de 12 M€ à moins de 700 000 €, je le redis parce que c'est rare et fort : moins de 700 000 € d'emprunts là où nous en attendions 12 M€, voilà une ville qui ne fait pas peser sa gestion sur les épaules des plus jeunes.

Venons-en aux recettes car ce point sera caricaturé ici ou ailleurs. Oui, la fiscalité progresse de 3,20 M€, soit 6,2 %. Que les choses soient parfaitement claires, nous n'augmentons aucun taux, aucun. Cette progression vient du dynamisme de Bagneux, de logements livrés, comme ceux de la place Lucie Aubrac, de la fin de l'ancienne exonération sur les logements sociaux. En clair, c'est le développement de notre ville qui crée ces ressources et non un seul euro de plus demandé aux Balnéolaises et Balnéolais. D'ailleurs, à ce titre, je m'étonne que nos collègues de la Droite n'aient pas relevé puisque cela va, en général, dans le sens des politiques que vous mettez en œuvre.

Soyons tout aussi clairs sur ce que l'État nous retire : la dotation forfaitaire baisse de plus de 430 000 €, les compensations fiscales reculent, la subvention Colos apprenantes pour nos plus jeunes est purement et simplement suspendue. Nous encaissons ces coûts et, malgré eux, nous tenons chacun nos engagements. Cela, mes chers collègues, c'est de la gestion sérieuse car cet argent va au concret : il va d'abord à nos enfants, 235 000 € de plus pour l'éducation, pour les classes de découverte, pour la scolarité et 1,50 M€ pour rénover le groupe scolaire Joliot Curie, par exemple.

Il va à notre solidarité (près de 200 000 € pour le C.C.A.S., pour le portage de repas à domicile, pour les paniers solidaires, c'est-à-dire pour celles et ceux qui en ont le plus besoin). Il va à notre cadre de vie, à nos espaces publics, notre éclairage, l'écopâturage, entretien de nos sites. Il va à notre santé avec le C.M.S., son nouveau projet de santé. Il va à la vie de notre ville avec une cinquième semaine de Copaca'Bagneux et nos animations estivales. Il va aussi à la sécurité des habitantes et des habitants avec une stratégie de préemption et de la délinquance pour les cinq

années à venir.

Je veux insister sur un dernier parce qu'il nous engage tous : en novembre dernier, notre ville a été victime d'une attaque informatique. Nous ne la subissons pas en silence, nous mobilisons les crédits nécessaires pour établir le travail de nos agents et renforcer notre cybersécurité. C'est une ville qui apprend, qui se protège et qui protège les données de ses habitantes et de ses habitants.

Voilà ce que nous votons ce soir : un budget qui désendette quand tant d'autres s'endettent, un budget qui n'augmente pas les impôts des familles, un budget qui investit pour l'école, pour les plus fragiles, pour la santé, pour la sécurité, un budget prudent mais un budget juste, un budget tourné vers l'avenir.

Mes chers collègues, ce ne sont pas seulement de bonnes propositions, ce sont de bonnes décisions au bon moment pour notre ville et nos habitantes et habitants, nous les portons avec conviction, le Groupe Socialistes et Citoyens (nes), je vous invite à les approuver sans la moindre hésitation.

Je vous remercie.

Mme la MAIRE. - Merci. Y a-t-il d'autres interventions ? Farid Housni, nous vous écoutons.

M. HOUSNI. - Merci Madame la Maire. Bonsoir à tous. En regardant l'écran en face de moi, je lis trois titres :

- Renforcement des services publics ;
- Préparation de l'avenir ;
- Maîtrise des finances.

J'aurais aimé en voir un quatrième : « Renforcement de la transition écologique ».

Le préambule d'Hélène Cillières, notre Maire, parle de cette crise que nous traversons, que nous subissons. Dans les logements sociaux, il y fait vraiment très chaud.

Nos concitoyens, les habitantes et habitants, qui vivent dans des tours subissent énormément.

Au regard de cette question, extrêmement compliquée et de ce Budget Supplémentaire, au nom de mon Groupe les Écologistes, permettez-moi deux remarques :

D'abord, nous souhaitons que la transition écologique soit un critère de lecture de ces ajustements.

À partir de maintenant, toutes les fois qu'il y aura des ajustements, il faudra que la transition écologique que nous subissons tous ensemble aujourd'hui soit un critère de lecture.

Tout simplement, les 5,10 M€ inscrits en investissements comme les 12 M€ de reste à réaliser en 2025 doivent prioritairement servir à la rénovation thermique des bâtiments communaux, à la désimperméabilisation des sols et à la préservation de la nature en ville, pas simplement des reports techniques de crédits non consommés.

Autre point que nous voulons également souligner : ces ajustements de dernière minute illustrent une réalité plus large : nos communes sont de plus en plus contraintes de gérer la transition écologique avec leurs seules ressources propres, alors que les besoins explosent : rénovation énergétique, adaptation climatique, gestion de l'eau.

Nous demandons que ce Conseil municipal interpelle l'État pour obtenir plus de moyens financiers à la hauteur des enjeux, un soutien renforcé et pérenne aux collectivités pour la

transition écologique, la transition écologique solidaire et sociale, plutôt que des dispositifs ponctuels et sous-dimensionnés. Sans cela, les communes continueront d'arbitrer entre l'urgence climatique, les contraintes budgétaires, au lieu de pouvoir mener les deux de front.

Nous voterons bien évidemment cette délibération concernant le Budget Supplémentaire, mais nous appelons solennellement l'État à donner aux collectivités les moyens de leurs ambitions écologiques et solidaires.

Merci.

Mme la MAIRE. - Merci Farid Housni. Laurent Kandel, nous vous écoutons

M. KANDEL. - Les trois phrases que nous voyons à l'écran disent l'inverse de ce que fait l'État aujourd'hui :

- Renforcement des services publics : ils baissent ;
- Préparation de l'avenir : on voit aujourd'hui ce qu'il en est de la crise climatique ;
- Maîtrise des finances publiques : la dette n'a jamais été aussi élevée.

L'État devrait prendre l'exemple sur la ville de Bagneux au lieu de baisser les subventions.

Aujourd'hui, le renforcement du service public est plus qu'utile parce que si les collectivités n'étaient pas là pour parer aux chaleurs extrêmes que nous vivons, il ne se passerait rien puisque l'État ne fait pas son travail, d'autant plus qu'il baisse encore plus les subventions des collectivités.

Il baisse tous les crédits du service public, on le voit pour la justice, etc. Il en sera question avec le vœu qui sera présenté tout à l'heure.

Nous souhaitons soutenir ce Budget Supplémentaire parce qu'il va dans le bon sens, il va dans celui de la protection des habitants et du mandat qu'ils nous ont donné lors des dernières élections municipales.

Nous voterons pour ce budget supplémentaire.

Mme la MAIRE. - Merci beaucoup.

Je pense qu'il n'y aura pas d'autres interventions ?...

(Aucune.)

Je vous propose de voter.

👉 **VOTE : ADOPTE A LA MAJORITE, LE GROUPE MIEUX VIVRE A BAGNEUX VOTANT CONTRE**

14 - FONDS DE SOLIDARITE DES COMMUNES DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE AU TITRE DE L'ANNEE 2025

PRISE D'ACTE DU CONSEIL MUNICIPAL SUR L'UTILISATION PAR LA COMMUNE DU FONDS DE SOLIDARITE DES COMMUNES DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE AU TITRE DE L'ANNEE 2025 A DATE

M. HADDAD. - Madame la Maire, chers collègues, cette délibération présente en effet l'utilisation par la commune de Bagneux du FSRIF pour l'année 2025, conformément à l'article L.2531-16 du Code Général des Collectivités Territoriales, qui impose un rapport annuel.

En 2025, la commune a perçu 3 340 249 €, une baisse de 18 % par rapport à 2024. Ces crédits ont

financé plusieurs actions visant à réduire les inégalités et à améliorer le cadre de vie :

- **Accessibilité des bâtiments et espaces publics** : 136 622,81 € (FSRIF : 75 142,55 €) ;
- **Éducation** : achats d'équipements, travaux dans les écoles et création d'une cour végétalisée pour un total de 3 848 560,66 € (FSRIF : 1 924 280,33 €) ;
- **Installations sportives** : réhabilitation du stade René Rousseau et entretien des équipements pour 747 574,80 € (FSRIF : 411 166,14 €) ;
- **Sécurisation et embellissement des espaces publics** : 1 480 412,67 € (FSRIF : 932 659,98 €).

Le tableau joint au rapport récapitule l'ensemble des dépenses et la part financée par le FSRIF, correspondant exactement au montant attribué.

Le Conseil municipal est invité à prendre acte de ce rapport.

Je vous remercie.

Mme la MAIRE. - Y a-t-il des demandes d'intervention ? Monsieur Cediél.

M. CEDIEL. - Madame la Maire, nous allons prôner l'abstention. Nous ne voulons pas nous opposer formellement à ce rapport d'activité, mais il n'y a pas de levier concernant l'affectation du fonds de solidarité de la commune.

Mme la MAIRE. - Il s'agit de prendre, là, acte de l'information relative à l'utilisation du fonds.

M. CEDIEL. - J'en prends note.

➡ **VOTE : IL EST PRIS ACTE A L'UNANIMITE**

15 - CREANCES ETEINTES

CONSTATATION DE CREANCES ETEINTES

M. HADDAD. - Cela concerne la mise en recouvrement des participations de dix-sept usagers. Cela concerne essentiellement des dettes périscolaires ou de restauration scolaire.

Ce sont des effacements de dettes de près de 60 000 € qui s'imposent à nous car prononcés par le juge.

Je vous remercie.

Mme la MAIRE. - Merci beaucoup. Y a-t-il des demandes d'intervention ?...

(Aucune.)

Nous passons au vote.

➡ **VOTE : LA DELIBERATION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE**

16 - ADMISSION EN NON-VALEUR

ADMISSION EN NON-VALEUR DES TITRES DE RECETTES IRRECOUVRABLES POUR LES EXERCICES 2021 A 2025

M. HADDAD. - Cela concerne des créances supérieures à 200 €, essentiellement, comme à l'accoutumée, du périscolaire ou de la restauration scolaire.

Le comptable public constate l'impossibilité de recouvrer les sommes dues.

Il s'agit d'une somme de 38 000 € qui couvrent les périodes entre 2021 et 2025.

Mme la MAIRE. - Merci. J'imagine que cela n'appelle pas de remarques ?...

(Aucune.)

Nous passons au vote.

➡ **VOTE : LA DELIBERATION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE**

AMÉNAGEMENT URBAIN

17- BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS EPFIF 2025

INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LE BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS REALISEES PAR LA COMMUNE ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE DE FRANCE (EPFIF) EN 2025

M. FAURE. - Cette délibération est l'occasion de faire le point sur les interventions de l'établissement public foncier d'Île-de-France que la ville a mandaté sur plusieurs secteurs de la ville, que nous appelons périmètres de veille.

Ces périmètres sont la zone industrielle que nous souhaitons pouvoir soutenir en veillant à l'implantation de projets utiles à la réindustrialisation de notre territoire et que nous voulons pérenniser mais également moderniser.

Il nous paraît donc essentiel d'avoir des interventions sur cette zone puisque les délocalisations continuent de peser sur l'économie de notre pays et qu'il est indispensable de relocaliser un maximum de productions, non seulement pour réduire les émissions de CO² liées au transport de marchandises, mais aussi pour veiller au respect des normes environnementales du secteur industriel et, bien sûr, pour soutenir l'emploi.

Il y a aussi le périmètre de Blanchard-Croizat-Fortin dans le centre-ville de Bagneux qui est dans le périmètre de veille de l'EPFIF. C'est ce périmètre qui avait été retenu dans le cadre de l'appel à projets « Inventons la métropole du Grand Paris » et au sein duquel les projets se développent au fil des acquisitions foncières décidées par la ville.

Vous le voyez dans le bilan présenté : trois acquisitions ont eu lieu sur l'année 2025 par l'intermédiaire de l'EPFIF et une cession a eu lieu auprès de Vallée Sud Grand Paris avec qui nous travaillons en partenariat pour que notre zone industrielle puisse proposer son utilité à l'ensemble de notre territoire.

Ce bilan qui nous est présenté est réglementaire et garantit la transparence de notre action. J'en profite pour dire qu'à l'heure d'une crise du logement sans précédent, notamment dû à la hausse des prix du foncier, l'EPFIF pourrait constituer un formidable outil pour l'État si le Gouvernement prenait cette bataille à sa juste mesure. C'est ce que nous tentons de faire avec les moyens qui sont ceux d'une collectivité, notamment au travers de la charte de la promotion et de la construction sur laquelle nous travaillons par ailleurs à l'actualisation.

En permettant aux collectivités de préempter les terrains, l'EPFIF contribue lui aussi à limiter la spéculation foncière et mobilière qui est responsable de la crise du logement. Encore faut-il avoir les moyens de financer ces préemptions et l'État, comme je le disais, n'est pas suffisamment au

rendez-vous, malheureusement.

J'ajoute aussi que les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols nous obligent dès à présent à mieux maîtriser notre foncier qui se fait de plus en plus rare, en exigeant davantage de moyens publics, pour que les projets de construction ne servent pas à l'enrichissement de quelques-uns, mais bien à l'utilité commune, c'est-à-dire à la construction d'équipements publics de logements accessibles à toutes et tous et à l'aménagement et l'extension d'espaces verts ou d'îlots de fraîcheur.

Je le disais au passage, derrière nos délibérations réglementaires, il y a je crois un enjeu politique que nous devons continuer à mettre en avant.

Il nous est ici simplement proposé de prendre acte que notre commune n'a réalisé aucune acquisition ni cession foncière en 2025 et de prendre acte des acquisitions et des cessions foncières réalisées en 2025 par l'EPFIF à notre demande.

Mme la MAIRE. - Merci Maxime Faure. Y a-t-il des demandes d'intervention ?

M. CEDIEL. - J'imagine que c'est également une prise d'acte.

Mme la MAIRE. - Il s'agit d'une information donnée au Conseil, vous avez raison.

➡ **VOTE : TOUS LES ELUS PRENNENT ACTE DU FAIT QUE L'INFORMATION LEUR A ETE DONNEE**

18 - VENTE DU SITE DE MIEUSSY - MANDAT DE NEGOCIATION IMMOBILIERE

APPROBATION DU MANDAT DE NEGOCIATION RELATIF A LA VENTE DU SITE DE MIEUSSY

M. FAURE. - Ce sujet, qui se situe dans la continuité du mandat précédent, concerne le centre de vacances situé sur la commune de Mieussy et dont la ville de Bagneux est propriétaire.

Ce centre de vacances est en vente car il serait trop compliqué de le rénover pour des questions réglementaires, mais aussi trop coûteux, alors que nous devons prioriser nos investissements, par exemple sur le centre de La Trinité-sur-Mer.

Le centre de Mieussy est donc en vente. Nous avons tenté une vente par voie numérique, celle-ci n'a pas fonctionné notamment du fait de la particularité de ce site dont les intéressés sont sûrement rares.

Cette délibération propose donc de passer par un notaire pour procéder à cette vente, de façon un peu plus classique.

J'en profite pour vous dire que, avec Mme la Maire, nous avons pris contact avec M. Xavier Bossut, qui n'est autre que le nouveau Maire de Mieussy avec qui nous échangerons par visioconférence, lundi 29 juin prochain, par courtoisie d'abord, mais aussi pour peut-être élaborer des pistes qui nous aideraient à trouver preneurs pour le Centre de vacances de Mieussy.

Pour l'heure, nous lancerons donc des démarches auprès d'un notaire si vous en êtes d'accord.

Mme la MAIRE. - Merci beaucoup.

Y a-t-il des demandes d'intervention ?...

(Aucune.)

Nous passons au vote.

➡ **VOTE : LA DELIBERATION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE**

19 - CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE CPTS

APPROBATION DU RENOUELEMENT DE LA CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE AVEC L'ASSOCIATION COMMUNAUTES PROFESSIONNELLES TERRITORIALES DE SANTE DE BAGNEUX DIT « CPTS » RELATIVE A L'OCCUPATION PRECAIRE DU PAVILLON SITUE AU 6 CHEMIN LATERAL A BAGNEUX

Mme la MAIRE. - Il s'agit de renouveler pour douze mois une convention d'occupation consentie à titre gratuit avec prise en charge des frais des fluides par la CPTS.

C'est le premier renouvellement d'un an de cette convention.

La délibération vous donne l'ensemble des informations. Il s'agit d'occupation précaire puisque ce pavillon est dans un périmètre en mouvement.

Y a-t-il des questions ?...

(Aucune.)

Nous passons au vote.

➡ **VOTE : LA DELIBERATION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE**

Mme la MAIRE. - Le dossier suivant est important pour la Pierre Plate.

ESPACE PUBLIC ET MOBILITÉS

20 - CONVENTION DE GESTION DE LA PIERRE PLATE

APPROBATION DE LA CONVENTION DE GESTION DE LA PIERRE PLATE ENTRE LA COMMUNE, SADEV94 / CITALLIOS, SEQENS ET VALLEE SUD - GRAND PARIS

M. HOUSNI. - Cette délibération vise à approuver une convention de gestion des espaces extérieurs du quartier de la Pierre Plate.

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC des Musiciens, cette convention fait suite aux évolutions foncières récentes et à la dissolution de l'AFUL, l'Association Foncière Urbaine Libre de Pierre Plate Châteaubriant.

Cette convention précise les responsabilités respectives des quatre acteurs : la ville, Seqens, SADEV et Vallée sud Grand Paris pendant cette phase transitoire.

L'objectif principal est d'assurer l'entretien et la gestion des espaces jusqu'à leur intégration dans le domaine public.

Il est proposé au Conseil d'approuver cette convention et d'autoriser Mme la Maire à la signer.

Mme la MAIRE. - Merci Farid Housni. Y a-t-il des demandes d'intervention ? Monsieur Cediél.

M. CEDIEL. - Nous prôtons l'abstention parce que le programme de la Pierre Plate est définitivement entre dans les mains de la majorité municipale. À partir de ce moment-là, nous laissons la municipalité organiser ce programme en fonction de ce qu'elle considère être bien.

Mme la MAIRE. - C'est un projet ANRU tout de même.

M. HOUSNI. - Oui et je pense que nous avons répondu à l'ensemble des questions posées lors de

la commission unique, mais je note, Monsieur Cediel, que vous préférez-vous abstenir.

Mme la MAIRE. - Nous passons au vote.

➡ **VOTE : ADOPTE A LA MAJORITE, LE GROUPE MIEUX VIVRE A BAGNEUX S'ABSTENANT**

21 - CONVENTION VILLE - SIGEIF : INFRASTRUCTURES DE RECHARGE POUR VEHICULES ELECTRIQUES (IRVE)

APPROBATION DE LA CONVENTION PARTICULIERE POUR LA CREATION, L'ENTRETIEN ET L'EXPLOITATION D'INFRASTRUCTURES DE RECHARGE POUR VEHICULES ELECTRIQUES

Mme DOUVILLE. - La commune de Bagneux est engagée dans une démarche de mobilité durable pour améliorer la qualité de l'air. Nous avons beaucoup d'aménagements en ce sens : aménagements cyclables, stations Velib', arrivée de la ligne 4 et de la ligne 15, des stations GNV pour nos véhicules municipaux, déploiement du mobilier urbain favorisant les modes doux.

La fermeture du service Autolib' nous a permis de réfléchir à l'absence de ces bornes de recharge. Une partie de ces stations a été reconvertie.

Le SIGEIF (Service public du Gaz, de l'électricité et de l'énergie locale en Île-de-France) nous propose une offre pour l'exploitation d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques. C'est d'autant plus intéressant qu'ils ont un schéma régional qui offre une plus grande cohérence à ce niveau.

Il est proposé au Conseil municipal d'approuver cette convention pour la création, l'entretien et l'exploitation d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques, et d'autoriser Mme la Maire ou son représentant à signer ladite convention et tout document y afférent.

Mme la MAIRE. - Merci. Monsieur Rousseau, nous vous écoutons.

M. ROUSSEAU. - Nous voterons favorablement cette délibération, mais je souhaiterais faire une remarque : nous déplorons que ce ne soit que des bornes de recharge lente, il y en a une semi-rapide mais pas de rapides. J'imagine que c'est lié au câblage existant, pour autant, il est dommage de ne pas pouvoir anticiper et aller vers plus de semi-rapide ou du rapide. Merci.

Mme la MAIRE. - Ingrid Bidault est une experte de la borne de recharge : nous n'avons pas de bornes ultrarapides. Vous pensez peut-être aux modèles que l'on peut trouver sur les autoroutes. Je ne sais pas si le SIGIEF déploie ce type de bornes, nous le vérifierons dans le cadre de cette convention.

Mme DOUVILLE. - Nous avons trois puissances de bornes : 7, 22 et 24 qui sont a minima. Il en existe des plus puissantes, mais nous n'allons pas au-delà des 24. C'est une semi-rapide.

Mme la MAIRE. - Ce qui est intéressant, c'est de nous adosser à la force de frappe du SIGEIF, qui est expert sur ces sujets, pour continuer de déployer ces bornes de recharge qui sont très utilisées sur le territoire communal. Nous allons nous saisir de cette opportunité pour continuer le déploiement. C'est une bonne chose.

Y a-t-il d'autres interventions ? Aïcha Moutaoukil, je vous en prie.

Mme MOUTAOUKIL. - Dans le document qui nous a été transmis, il est dit que la puissance des bornes rapides sera ajustée en fonction des capacités du réseau électrique en lien avec Enedis. Il y a peut-être nécessité de voir ce que peut supporter notre réseau.

Mme la MAIRE. - Bien évidemment.

Nous passons au vote.

➡ **VOTE : LA DELIBERATION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE**

HABITAT

22 - GARANTIE COMMUNALE AU PROFIT DE SEQENS POUR UN PRET SOUSCRIT AUPRES DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS POUR LA RESIDENTIALISATION DE LA RESIDENCE PROKOFIEV

OCTROI DE LA GARANTIE COMMUNALE AU PROFIT DE SEQENS POUR UN PRET D'UN MONTANT TOTAL DE 1 435 731 €, SOUSCRIT AUPRES DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, DESTINE A FINANCER LA RESIDENTIALISATION DE LA RESIDENCE PROKOFIEV, SITUEE 1 RUE SERGE PROKOFIEV, COMPOSEE DE 154 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

M. FAURE. - Cette délibération concerne la résidentialisation de la résidence Prokofiev, qui complétera celle de Chopin et Debussy, dans le quartier de la Pierre Plate au sein de la ZAC des musiciens à deux pas des métros.

C'est notamment pour faciliter la vie des locataires de la Pierre Plate que nous avons travaillé cette résidentialisation avec le bailleur social Seqens, propriétaire de Prokofiev et du foncier.

Cette résidentialisation permettra d'éviter que la Pierre Plate devienne un immense parking relais pour le métro 4 et le Grand Paris Express dont l'arrivée est prévue au premier semestre 2027.

C'est une réussite qui se concrétise aujourd'hui, mais qui est le fruit des efforts du mandat précédent, notamment de l'adjointe à l'habitat de l'époque, aujourd'hui notre Maire, Hélène Cillières.

Pour réaliser cette résidentialisation coûteuse prévue à hauteur de 1 475 731 €, le bailleur Seqens aura besoin d'un soutien de notre part que nous pouvons fournir en garantissant le prêt que le bailleur sollicite auprès de la CDC.

Cette garantie ne coûte rien à la ville, c'est aussi une façon habituelle pour nous de soutenir les bailleurs dans le cadre des réhabilitations que nous exigeons pour améliorer le confort des locataires et réduire la consommation d'énergie.

Il y aura beaucoup de réhabilitations au cours de ce mandat et donc de délibérations du genre, car nous nous sommes fixé l'objectif de 2 000 logements réhabilités, et ce n'est pas la canicule que nous traversons qui nous contredira.

On parle aussi souvent du contingent de la ville, c'est-à-dire du nombre d'attributions de logements que notre commune a en responsabilité dans le parc social, il y en a environ cent par an en ce qui concerne la ville. Il faut savoir que c'est notamment à travers ces garanties d'emprunt que la ville obtient ou renouvelle ses droits d'attribution qui ne sont pas éternels.

À chaque fois que nous procédons à des garanties d'emprunt, nous pouvons renouveler ces droits qui mériteraient, je pense, d'être pérennisés pour soutenir les communes qui construisent des logements sociaux comme la nôtre et qui mériteraient aussi d'être étendus puisque la loi limite le contingent des communes à seulement 20 % du parc social, c'est moins que la Préfecture et bien moins encore qu'Action Logement.

Pour l'heure, il nous est demandé d'accorder cette garantie d'emprunt, d'approuver cette contrepartie d'attribution de logements et d'autoriser Mme la Maire à signer la convention avec Seqens.

Mme la MAIRE. - Merci.

Cela n'appelle pas de remarque ?

M. CEDIEL. - Comme pour l'autre délibération, nous nous abstiendrons.

La garantie financière offerte par la mairie en contrepartie d'un contingent de logements est du seul ressort de la municipalité. Nous ne nous sentons donc pas concernés par cet accord.

Mme la MAIRE. - C'est tout de même le contingent communal d'attribution de logements sociaux, Monsieur Cediél. Il s'agit d'une délibération classique. C'est un moyen pour nous d'avoir une force de frappe en termes de réponse aux besoins des habitants et des habitantes en sanctuarisant un contingent communal, sans quoi nous n'en aurions pas et, par conséquent, nous serions totalement privés d'action sur la politique de peuplement dans notre ville, ce qui serait fort regrettable.

J'ai compris que votre Groupe s'abstient.

M. CEDIEL. - Oui.

Mme la MAIRE. - Nous passons au vote.

➡ **VOTE : ADOPTE A LA MAJORITE, LE GROUPE MIEUX VIVRE A BAGNEUX S'ABSTENANT**

PETITE ENFANCE

23 - MULTI-ACCUEIL NORD : AIDE FINANCIERE DE LA CAF 92

APPROBATION DU RECOURS A L'AIDE FINANCIERE DE LA CAISSE D'ALLOCATION FAMILIALE DES HAUTS-DE-SEINE POUR LES TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU MULTI-ACCUEIL NORD DANS LE CADRE DE SA RELOCALISATION

Mme BIDAULT. - Madame la Maire, mes chers collègues, la délibération qui vous est soumise concerne le recours à l'aide financière de la C.A.F. des Hauts-de-Seine dans le cadre de la relocalisation du multi-accueil Nord.

Le multi-accueil Nord, situé actuellement 7 rue Mozart, est une structure de vingt berceaux qui accueille les enfants âgés de quinze mois à trois ans, avec des modalités souples d'accueil, à la fois régulières et occasionnelles. Au global, le multi-accueil Nord accueille entre quarante-cinq et cinquante enfants par an.

Dans le cadre du programme d'aménagement de la ZAC des musiciens, ce bâtiment est amené à être démoli. La municipalité a néanmoins souhaité maintenir cette offre essentielle sur le territoire tant pour préserver la capacité d'accueil que pour garantir la diversité des modes de garde proposés aux familles balnéolaises.

Pour ce faire, la ville a identifié un nouveau site situé au 28 avenue Barbusse.

Cette opération nécessite toutefois des travaux d'aménagement et de mise en conformité aux normes des établissements d'accueil du jeune enfant. Le montant estimé de ces travaux s'élève à 337 572 €.

Le projet a été présenté aux services de la Protection Maternelle et Infantile qui ont rendu un avis favorable, ainsi qu'à la Caisse d'Allocations Familiales des Hauts-de-Seine.

Dans ce cadre, une pré-demande de financement a été validée pour un montant de 230 000 € au titre du Plan d'investissement pour l'accueil du jeune enfant.

Cette démarche permettrait d'accompagner financièrement un projet structurant pour la politique municipale de la petite enfance, en garantissant la continuité du service public et en adaptant l'offre aux besoins des familles.

Je vous demande d'approuver cette demande d'aide financière et d'autoriser Mme la Maire à déposer le dossier de demande de subvention et à signer tous les documents y afférant.

Merci.

Mme la MAIRE. - Merci Ingrid Bidault.

Ce dossier sur la petite enfance avec un déménagement dans des locaux plus pérennes du multi-accueil Nord est un beau dossier.

On vient de me dire que nous devrions l'ouvrir en tout début d'année 2027. Ce sera un plaisir que de l'inaugurer ensemble.

Nous passons au vote.

➡ **VOTE : LA DELIBERATION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE**

Mme la MAIRE. - Merci.

TARIFS DES SERVICES MUNICIPAUX

24 - GRILLES TARIFAIRES ANNEE 2026-2027

APPROBATION DE LA REVALORISATION ANNUELLE DES TARIFS DES ACTIVITES MUNICIPALES POUR L'ANNEE SCOLAIRE 2026-2027

Mme BIDAULT. - Il s'agit d'une délibération habituelle et annuelle.

Dans un contexte marqué par l'inflation, notre priorité reste de préserver l'accès de toutes les familles aux services publics municipaux, tout en garantissant leur équilibre financier. C'est dans cet esprit qu'il vous est proposé une revalorisation mesurée des tarifs des activités municipales pour 2026-2027, limitée à 2 %.

Plusieurs ajustements accompagnent cette évolution comme écrit dans la note.

Suite aux travaux qui concernent l'école Joliot-Curie, au changement et à la modification des horaires des élèves, il est proposé un tarif exceptionnel à 1,31 € pour accéder à l'étude des enfants.

Nous déplorons en revanche la fin des forfaits des colos apprenantes qui nous avaient amenés, lors d'un précédent Conseil municipal, à voter un tarif à 50 € pour les familles. C'était une obligation pour pouvoir obtenir cette subvention de Colo apprenantes.

L'État ayant décidé de mettre fin à ce financement de Colo apprenantes, nous revenons au quotient familial et au dispositif d'aide existant de la C.A.F. classique.

Autre ajustement : la mise en cohérence des tarifs des équipements sportifs sur l'année civile.

Ces évolutions traduisent notre volonté de conjuguer justice sociale, adaptation aux réalités du

terrain et qualité du service public.

Il vous est proposé d'approuver ces nouvelles grilles tarifaires applicables, à compter du 4 juillet 2026.

Mme la MAIRE. - Merci.

Y a-t-il des demandes d'interventions ? Monsieur Cedié.

M. CEDIE. - Dans ce domaine, nous prôtons aussi l'abstention.

Je pense que c'est à la commune de justifier l'augmentation des tarifs.

Il s'agit d'une position de principe.

Mme la MAIRE. - Nous passons au vote.

➡ **VOTE : ADOPTE A LA MAJORITE, LE GROUPE MIEUX VIVRE A BAGNEUX S'ABSTENANT**

ÉDUCATION

25 - CONVENTION ASSOCIATION PAPILLONS

APPROBATION DE LA CONVENTION DE PARTENARIAT AVEC L'ASSOCIATION LES PAPILLONS POUR LA PREVENTION DU HARCELEMENT DES ENFANTS

Mme BIDAULT. - Chers collègues, nous examinons aujourd'hui une délibération essentielle qui touche à ce que nous avons de plus précieux : la protection de nos enfants.

L'association Les Papillons porte un dispositif simple, mais profondément humain et nécessaire : permettre aux enfants victimes de violences

, souvent invisibles et silencieuses, de libérer leur parole grâce à des boîtes aux lettres sécurisées installées dans leur lieu de vie, les écoles, les accueils de loisirs.

Ce projet est porté par le service éducation de la ville dans le cadre de nos actions au sein des accueils de loisirs.

Il s'inscrit pleinement dans le travail que nous menons autour des droits de l'enfant en particulier le droit d'être protégé, le droit d'être écouté et le droit de s'exprimer librement car, je le sais, vous le savez, les violences faites aux enfants, notamment sexuelles, s'exercent dans une écrasante majorité dans la sphère familiale ou proche.

Face à cette réalité, notre responsabilité collective est de ne jamais détourner le regard.

En tant qu'élue à l'enfance attachée aux valeurs de justice sociale et d'égalité, j'affirme ici un principe fondamental :

Chaque enfant doit pouvoir grandir en sécurité, dans la dignité, et être entendu.

Ce dispositif est un outil concret pour lutter contre le silence, contre l'isolement, contre la peur.

Il s'inscrit pleinement dans une politique publique volontariste qui ne se contente pas de constater les inégalités, mais agit pour les combattre.

À travers les accueils de loisirs et les écoles, nous faisons vivre concrètement une éducation populaire qui ne se limite pas aux savoirs scolaires, mais qui accompagne les enfants dans leur construction en tant que citoyens (nes), conscients (es) de leurs droits.

À Bagneux, nous souhaitons engager une expérimentation dans trois accueils de loisirs pour l'année scolaire 2026-2027.

Le coût de ce dispositif reste modeste au regard de son impact : 535 € HT pour son déploiement et son suivi.

Mais au-delà du coût, c'est la valeur humaine qui doit guider notre décision :

- Parce que protéger les enfants, c'est aussi lutter contre les inégalités sociales, qui rendent certains plus vulnérables que d'autres ;
- Parce que donner la parole aux plus jeunes, c'est faire vivre la démocratie dès le plus jeune âge ;
- Parce qu'une ville solidaire est une ville qui prend soin de toutes et tous.

C'est pourquoi, en cohérence avec nos valeurs de solidarité, de justice et de défense des plus fragiles, nous vous proposons :

- D'approuver cette convention avec l'association Les Papillons ;
- Et d'autoriser sa mise en œuvre.

Voter cette délibération, c'est faire un choix clair, celui d'une commune qui protège, qui écoute et qui agit.

Je vous remercie.

Mme la MAIRE. - Merci Ingrid Bidault.

Y a-t-il des demandes d'intervention ? Monsieur Rousseau.

M. ROUSSEAU. - Merci Madame la Maire. Nous soutenons sans réserve ce dispositif pour les enfants. Nous votons pour.

Mme la MAIRE. - Merci beaucoup.

Il s'agit d'une étape importante.

Y a-t-il d'autres demandes d'intervention ?...

(Aucune.)

Nous passons au vote.

➡ **VOTE : LA DELIBERATION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE**

26 - MODIFICATION TEMPORAIRE DES HORAIRES SCOLAIRES - ÉCOLE JOLIOT-CURIE

APPROBATION DE LA MODIFICATION TEMPORAIRE DES HORAIRES SCOLAIRES POUR LES ELEVES DES CLASSES DE L'ECOLE JOLIOT-CURIE ACCUEILLIS A L'ECOLE HENRI WALLON POUR L'ANNEE SCOLAIRE 2026-2027

Mme STORNI. - Bonsoir à tous.

En raison de la poursuite des travaux de rénovation énergétique du groupe scolaire Joliot-Curie, les travaux de la maternelle se terminent cet été. C'est donc l'école élémentaire qui va bénéficier des travaux pour l'année scolaire 2026-2027. Il a fallu réfléchir à scolariser les élèves de l'élémentaire sur d'autres sites des écoles du nord.

Les élèves de CP et de CE1 iront en maternelle Joliot-Curie tout nouvellement rénovée.

Les classes de CE2, CM1 et CM2 iront sur les établissements Henri Wallon A et Henri Wallon B. Il a fallu donc réfléchir à fluidifier un maximum les temps d'accueil, de récréation et de restauration.

Il est proposé d'avoir, pour ces trois niveaux, des horaires différents de ceux de Wallon A et Wallon B, à savoir de 8 h 30 à 11 h 30 pour le matin et de 13 à 16 heures pour l'après-midi.

Je vous propose de voter ces horaires pour accueillir ces élèves cette année scolaire aux meilleures conditions possibles.

Mme la MAIRE. - Merci beaucoup.

Cela renvoie aussi à la délibération sur les tarifs avec la facturation des études à un tarif spécial pour les familles des enfants de Joliot-Curie qui seront accueillis à Wallon pour une année, l'année prochaine.

M. ROUSSEAU. - Nous votons évidemment pour cette délibération, mais nous avons un point de vigilance : l'accompagnement des familles dans ce changement qui peut peser dans l'organisation de chacune d'elles.

Nous vous demandons de bien vouloir nous tenir informés de l'avancée de ce projet et des difficultés éventuellement rencontrées.

Je vous remercie.

Mme STORNI. - Un accompagnement sur le temps de garderie et d'étude le soir est une demande émanant des parents, de façon que les familles ne soient pas impactées financièrement par des sommes très contraignantes pour elles.

Jeudi soir, il y a une réunion avec les parents d'élèves et la Direction de l'éducation pour réfléchir au chemin depuis Joliot-Curie jusqu'à Henri Wallon. Ce trajet étant déjà impacté par différents travaux, nous essayons de trouver le chemin qui ne sera pas entravé par des barrières, un chemin que les enfants puissent toujours suivre. Nous réfléchissons également à un balisage qui les rassure et au fait que l'éclairage reste fonctionnel en période hivernale.

Nous essayons de répondre au maximum à leurs demandes.

Mme la MAIRE. - Merci beaucoup pour ces éléments.

Y a-t-il d'autres interventions ? Monsieur Keita.

M. KEITA. - Je suis d'accord avec les propos de M. Rousseau. Il faudra voir ce qu'il en sera par la suite, mais je suis favorable.

Mme la MAIRE. - Nous vous tiendrons informés, bien sûr. Accompagner ces travaux d'ampleur du groupe scolaire Joliot-Curie est important.

Nous sommes dans une phase qui vise à sécuriser les conditions d'apprentissage des élèves Joliot-Curie. Nous sommes obligés de changer leur lieu de scolarité. Ce changement nécessite des débats entre nous, c'est bien normal.

Sachez que Laura Storni, en sa qualité de Maire adjointe à l'éducation, moi-même et l'ensemble des services, sommes très vigilants pour accompagner au mieux.

Mme Storni a déjà rencontré les parents, elle a discuté, rassuré, écouté et répondu à l'ensemble de leurs questionnements comme celui du tarif de l'étude.

Mme Storni l'a bien dit, cela émane d'une demande forte des parents de pouvoir les accompagner, qu'il n'y ait pas de surcoût lié à ce déménagement ponctuel d'une année.

Nous avons bien fait de les écouter et d'accompagner au mieux la prochaine rentrée.

Nous vous tiendrons bien sûr informés.

M. KEITA. - Merci.

Mme la MAIRE. - Nous passons au vote.

➡ **VOTE : LA DELIBERATION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE**

Mme la MAIRE. - Merci beaucoup.

ÉDUCATION

27 - CONVENTION DE CESSION DE MATERIELS D'ECOLES ACQUIS AVEC LES CREDITS DE L'ÉTAT

APPROBATION DE LA CONVENTION DE CESSION DE MATERIELS D'ECOLES ACQUIS PAR L'ÉTAT

Mme STORNI. - Suite à un appel à projets porté par le Conseil National de la Refondation, quatre écoles de Bagneux ont sollicité un financement.

Les demandes portaient principalement sur l'acquisition de matériels informatiques.

Il a été retenu la modalité de prise en charge suivante : la DSDEN prend en charge la totalité des dépenses pour, ensuite, céder à la commune le matériel, par convention.

Les projets ont été validés et livrés.

Il s'agit de voter en Conseil municipal le transfert de propriété de ces acquisitions à titre gratuit.

Mme la MAIRE. - Ces projets pour nos écoles sont intéressants.

Y a-t-il des demandes d'intervention ?

M. CEDIEL. - Non. Nous approuvons ce rapport.

Mme la MAIRE. - Nous passons au vote.

➡ **VOTE : LA DELIBERATION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE**

CULTURE

28 - RESTAURATION DU MONUMENT DEDIE AU COMTE DE DAMPIERRE - CONVENTION AVEC LA FONDATION DU PATRIMOINE

APPROBATION DE LA CONVENTION AVEC LA FONDATION DU PATRIMOINE - PARTENARIAT DE COFINANCEMENT POUR LA RESTAURATION DU MONUMENT DEDIE AU COMTE DE DAMPIERRE

Mme GABIACHE. - Cette délibération porte sur l'approbation d'une convention avec la Fondation du patrimoine, afin d'accompagner la restauration du monument dédié au Comte de Dampierre, situé dans notre cimetière communal.

Ce monument constitue un élément important du patrimoine historique et mémorial de notre ville

et nécessite aujourd'hui une intervention urgente pour assurer sa conservation.

Grâce à ce partenariat, la ville pourra bénéficier d'un accompagnement financier et technique de la Fondation du patrimoine avec une participation prévisionnelle de plus de 28 000 € sur un projet estimé à 45 000 € HT.

Cette convention permettra également d'ouvrir la possibilité d'une collecte de mécénat citoyen et d'entreprise, afin d'associer les habitants et les habitantes à la préservation de leur patrimoine.

Au-delà de la restauration elle-même, ce projet s'inscrit pleinement dans notre volonté de valoriser l'histoire locale, de transmettre la mémoire aux jeunes générations et de faire vivre notre patrimoine à travers des actions culturelles, pédagogique et citoyennes.

Je vous invite à adopter cette délibération.

Mme la MAIRE. - Merci.

Y a-t-il des demandes d'intervention ?...

(Aucune.)

C'est un dossier important ; il est urgent d'intervenir pour sa préservation patrimoniale.

Nous passons au vote.

➡ **VOTE : LA DELIBERATION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE**

Merci beaucoup merci à Claire Gabiache.

SPORTS

29 - AVENANT N° 1 CONVENTION MISE A DISPOSITION DE LOCAUX, DE PERSONNEL ET DELEGATION DE MISSIONS VVL ET COMMUNE POUR LE CENTRE DE VACANCES DE LA TRINITE-SUR-MER

APPROBATION DE L'AVENANT N° 1 A LA CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE LOCAUX, DE PERSONNEL ET DELEGATION DE MISSIONS ENTRE L'ASSOCIATION VVL ET LA COMMUNE POUR LE CENTRE DE VACANCES DE LA TRINITE-SUR-MER

M. FAURE. - J'ai le plaisir encore une fois de vous parler de vacances, même si ce n'est pas pour tout de suite, mais cela s'anticipe et notamment en matière de personnel.

Nous avons la chance de posséder un centre de vacances à La Trinité-sur-Mer que nous avons doté, vous vous en souvenez, d'un lave-linge et d'un sèche-linge lors du Conseil municipal du mois de mai.

Il s'agit, cette fois, de garantir le bon fonctionnement du centre et notamment en ayant suffisamment de personnels.

Il est un peu particulier pour nous, en tant que ville de Bagneux dans les Hauts-de-Seine, de recruter un agent technique qui travaillerait en Bretagne. Pour faciliter le recrutement d'un agent technique, ou de plusieurs agents techniques d'ailleurs, nous vous proposons de nous appuyer sur notre structure partenaire Vacances Voyages Loisirs (VVL), afin de procéder à la mise à disposition d'un ou de plusieurs agents techniques pour un montant de 88 € par jour de travail et par salarié.

Cela passe par un avenant à notre convention et par une autorisation donnée à Mme la Maire de la signer à travers cette délibération que je vous propose donc d'adopter.

Mme la MAIRE. - Merci Maxime Faure. Je suppose que cela fait unanimité ?...

Je mets aux voix.

➡ **VOTE : LA DELIBERATION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE**

INFORMATIQUE

30 - ADHESION CENTRALE D'ACHAT SEINE ET YVELINES NUMERIQUE AU TITRE DE L'INFORMATIQUE DE GESTION

APPROBATION DE L'ADHESION DE LA COMMUNE A LA CENTRALE D'ACHAT SEINE ET YVELINES NUMERIQUE ET DE LA CONVENTION Y AFFERENTE RELATIVE A LA REALISATION D'ETUDES AU TITRE DE L'INFORMATIQUE DE GESTION

M. HOUSNI. - Il s'agit d'une déclaration classique et basique.

Au regard de l'évolution du numérique et des enjeux de sécurité - une collègue vient d'intervenir pour parler de la sécurité et des attaques que la ville a subies au regard de la gestion des infrastructures - au regard de plein de choses et surtout de cette évolution extrêmement rapide, la ville a décidé d'adhérer à une centrale d'achats pour satisfaire ses besoins en matière de numérique.

Porter seule ce domaine devient de plus en plus compliqué. S'appuyer sur des compétences existantes facilite tout simplement la vie de nos services, que ce soit le service des marchés publics ou la Direction du numérique.

L'adhésion est prévue pour une durée de trois ans pour un montant de 3 000 €. Il est donc demandé au Conseil municipal d'approuver cette adhésion et d'autoriser Mme la Maire à la signer.

Merci.

Mme la MAIRE. - Merci.

Je pense que ce dossier fait l'unanimité ?...

Nous passons au vote.

➡ **VOTE : LA DELIBERATION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE**

MARCHÉS PUBLICS ET CONCESSION DE SERVICE PUBLIC

31 - DELEGATION DE SERVICE PUBLIC FOURRIERE AUTOMOBILE

APPROBATION DU PRINCIPE D'UNE DELEGATION DE SERVICE PUBLIC POUR LA GESTION D'UNE FOURRIERE AUTOMOBILE POUR LE COMPTE DE LA VILLE

M. HADDAD. - Chers collègues, cette délibération vise à approuver le principe du lancement d'une nouvelle délégation de service public pour la gestion de la fourrière automobile municipale.

Pour rappel, le Conseil municipal avait approuvé en février 2025 une DSP avec la Société Paris Fast Dépanne pour assurer les missions de fourrière automobile sur le territoire communal.

Toutefois, en janvier 2026, la Préfecture des Hauts-de-Seine a informé la ville que cette société ne disposait plus des agréments réglementaires nécessaires pour exercer l'activité de fourrieriste.

Elle ne pouvait donc plus légalement assurer les missions qui lui avaient été confiées.

Afin de garantir la continuité du service public, une solution transitoire a été mise en place avec la Société Dodeca SARL qui assure actuellement les prestations dans l'attente d'une régularisation de la situation.

La délibération qui vous est proposée aujourd'hui a donc pour objet de relancer une procédure complète et sécurisée de délégation de service public, afin de disposer d'un opérateur titulaire de l'ensemble des autorisations réglementaires requises et de mettre fin à cette situation provisoire.

Le choix de la DSP est maintenu pour plusieurs raisons :

- Le délégataire est rémunéré principalement par les usagers au travers des frais de fourrière ;
- Il supporte le risque d'exploitation ;
- Cette activité nécessite des agréments, des équipements et un savoir-faire très spécifiques ;
- Ce mode de gestion permet d'assurer le service sans charge supplémentaire pour la commune.
- Le futur contrat portera sur l'ensemble des missions habituelles de fourrière : enlèvement, transport, gardiennage, restitution des véhicules, destruction ou cession des véhicules non réclamés et gestion administrative associée.

La durée proposée est de cinq ans, ce qui correspond à la durée habituellement retenue pour ce type de contrat.

En conséquence, il est demandé au Conseil municipal d'approuver le principe du recours à une nouvelle délégation de service public et d'autoriser Mme la Maire à engager la procédure de mise en concurrence.

Je vous remercie.

Mme la MAIRE. - Merci beaucoup. C'est une décision que nous sommes amenés à prendre à la suite de la perte récente d'agrément de notre fourrieriste.

Y a-t-il des interventions ?...

(Aucune.)

Nous passons au vote.

➡ **VOTE : LA DELIBERATION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE**

32 - SIGNATURE DE L'ACCORD-CADRE A BONS DE COMMANDE RELATIF AUX PRESTATIONS D'IMPRESSION ET DE FAÇONNAGE POUR LES SERVICES DE LA VILLE

PASSATION DE L'ACCORD-CADRE A BONS DE COMMANDE RELATIF AUX PRESTATIONS D'IMPRESSION ET DE FAÇONNAGE POUR LES SERVICES DE LA VILLE

M. HADDAD. - Madame la Maire, chers collègues, cette délibération concerne le renouvellement du marché d'impression et de façonnage pour les besoins de la ville.

Le précédent accord-cadre, attribué en 2022 à Public Imprim, arrive à échéance en juillet 2026.

Une nouvelle procédure formalisée a donc été lancée pour un marché comprenant l'ensemble des prestations liées à l'impression des supports municipaux (prépresse, impression offset et numérique, façonnage, conditionnement, transport et livraison), dont le magazine *Bagneux Infos*.

En raison des difficultés d'approvisionnement en papier constatées en 2022-2023, la fourniture de papier est désormais intégrée au marché. La consultation a été publiée au niveau national et européen. Une seule offre a été reçue, celle de Public Imprim, analysée selon des critères de prix (45 %) et de valeur technique (55 %), incluant notamment l'organisation, les délais, la qualité et la performance RSE.

L'offre de Public Imprim a été jugée économiquement la plus avantageuse et validée par la Commission d'Appel d'Offres, le 11 juin 2026.

Le marché est conclu pour un an, reconductible trois fois, pour un montant annuel compris entre **80 000 € HT et 300 000 € HT**.

Le Conseil municipal est invité à approuver l'attribution du marché à Public Imprim et à autoriser la Maire à signer le contrat et les actes associés.

Je vous remercie.

Mme la MAIRE. - Merci beaucoup.

Y a-t-il des interventions ? Monsieur Cediél, nous vous écoutons.

M. CEDIEL. - J'ai eu l'occasion d'assister à cette Commission d'Appel d'Offres, je n'ai pas de remarques particulières à faire en la matière.

Nous approuverons cette délibération.

Mme la MAIRE. - Merci beaucoup.

Nous passons au vote.

➡ **VOTE : LA DELIBERATION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE**

33 - SIGNATURE DE L'ACCORD-CADRE A BONS DE COMMANDE RELATIF A L'ACQUISITION DE MATERIELS SON, LUMIERE ET VIDEOS

PASSATION DE L'ACCORD-CADRE A BONS DE COMMANDE RELATIF A L'ACQUISITION DE MATERIELS SON, LUMIERE ET VIDEOS

M. HADDAD. - Madame la Maire, chers collègues, La délibération porte sur la passation d'un accord-cadre à bons de commande pour l'acquisition de matériels de son, lumière et vidéo destinés aux nombreux événements organisés par la ville (cérémonies, concerts, festivals, activités du studio « La Chaufferie », etc.).

Le lot concerné avait été déclaré sans suite en 2025, afin de préciser les besoins, puis relancé avec un cahier des charges ajusté. La consultation, publiée au niveau national et européen, a reçu quatre offres.

L'analyse des candidatures, fondée sur le prix (35 %) et la valeur technique (65 % : qualité du matériel, SAV, logistique, délais, performance RSE), a classé Diversity/Mikael Attali Audiovisuel comme l'offre économiquement la plus avantageuse.

La Commission d'Appel d'Offres a validé cette attribution le 11 juin 2026.

Le marché est conclu pour un an, reconductible trois fois, pour un montant annuel maximum de **90 000 € HT**, incluant l'acquisition du matériel et les prestations associées (installation, montage, maintenance, assistance technique).

Le Conseil municipal est invité à :

- Approuver l'attribution du marché à Diversity/Mikael Attali Audiovisuel ;
- Autoriser la Maire à signer le marché et les actes afférents.

Je vous remercie.

Mme la MAIRE. - Merci.

Y a-t-il des observations ?...

(Aucune.)

Nous passons au vote.

➡ **VOTE : LA DELIBERATION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE**

M. KEITA. - Une question, ce matériel va-t-il remplacer l'actuel ou le compléter ?

Mme la MAIRE. - Il va le compléter ou le remplacer.

En tout cas, cela va nous donner les moyens d'améliorer progressivement le matériel son et lumière que nous avons notamment ici.

34 - PASSATION DES LOTS 4 ET 7 DU MARCHE DE PROPRETE URBAINE

APPROBATION DES MARCHES A BONS DE COMMANDE PORTANT SUR LA PRESTATION DE FOURNITURE ET PRESTATION LIEES A LA PROPRETE URBAINE

LOT 4 : SERVICES D'HYDRODECAPAGE DES ESPACES PUBLICS

LOT 7 : ENLEVEMENT DES TAGS ET GRAFFITIS DE L'ACCORD-CADRE

Mme FABRE. - Madame la Maire, chers collègues, je vais vous présenter deux marchés relatifs à la propreté urbaine, un sujet qui, chacun le sait, ne laisse personne indifférent.

Pour le lot n° 7, l'enlèvement des tags et graffitis sur le domaine public : après l'issue de la consultation et de l'analyse des offres, il est proposé de retenir la Société Thomas Vatel Nettoyage dont l'offre a obtenu le meilleur classement au regard des critères prévus par le marché.

Cette entreprise présente les garanties techniques attendues et l'offre économiquement la plus avantageuse.

Le marché est conclu sous la forme d'un accord-cadre à bons de commande avec un montant maximum annuel de 40 000 € HT.

L'objectif est simple, intervenir rapidement, efficacement, afin de préserver la qualité de nos espaces publics.

Le second marché, le lot n° 4, concerne les prestations d'hydrodécapages destinées au nettoyage approfondi de certaines surfaces de l'espace public.

À l'issue de l'analyse des offres, il est proposé de retenir la Société Viatch qui a obtenu le meilleur des classements.

Cette offre correspond pleinement aux attentes de la collectivité tant sur le plan technique qu'économique.

Comme pour le précédent marché, il s'agit d'un accord-cadre à bons de commande avec un montant maximum annuel de 40 000 € HT.

Ces deux marchés nous permettront de suivre le travail engagé pour maintenir un cadre de vie agréable et répondre aux attentes des habitants en matière de propreté urbaine.

Je vous remercie.

Mme la MAIRE. - Merci pour ces deux marchés à bons de commande de propreté urbaine. Y a-t-il des remarques ? Monsieur Cediél, je vous en prie.

M. CEDIEL. - Nous constatons avec plaisir que la municipalité semble vouloir prendre à bras-le-corps la propreté. J'encourage vivement la municipalité à poursuivre sur cette voie et à se développer en la matière.

Merci.

M. KEITA. - Sommes-nous bien d'accord que cela concerne les graffitis sauvages, pas les graffitis artistiques que les enfants ont faits en collaboration avec différentes structures ?

Mme la MAIRE. - Nous ne touchons évidemment pas aux œuvres artistiques des enfants et, ce, d'autant plus encore si nous les avons accompagnés. Ces marchés existaient déjà, Monsieur Cediél, rassurez-vous. La ville de Bagneux est engagée de longue date dans les questions de cadre de vie. Ce n'est pas Isabelle Véron, notre Directrice générale adjointe en charge de ces questions, qui dirait le contraire ni Chloé Loridant pour les services techniques.

M. CEDIEL. - J'avais cru comprendre le contraire lors de la commission unique, au temps pour moi.

Mme la MAIRE. - Non. Des entreprises nous accompagnent déjà pour l'enlèvement de tags et de graffitis non souhaités, sauvages.

Nous passons au vote.

➡ **VOTE : LA DELIBERATION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE**

35 - ACCORD-CADRE A BONS DE COMMANDE : ACHAT VETEMENTS DE TRAVAIL, PROTECTION ET SECURITE ET ACCESSOIRES POUR LES SERVICES MUNICIPAUX

PASSATION DE L'ACCORD-CADRE A BONS DE COMMANDE DU MARCHE RELATIF A L'ACHAT DE VETEMENTS DE TRAVAIL, DE PROTECTION ET DE SECURITE, ET ACCESSOIRES POUR LES SERVICES MUNICIPAUX POUR LE LOT 2 (GANT) ET LE LOT 3 (CHAUSSURES)

M. HADDAD. - Madame la Maire, chers collègues, cette délibération concerne la relance des lots 2 (gants) et 3 (chaussures de sécurité) du marché d'achat de vêtements et équipements de protection pour les services, nos agents municipaux.

Ces lots n'avaient pas été reconduits en 2026, afin de réajuster leur montant maximum annuel, ce qui nécessitait une nouvelle procédure de mise en concurrence.

La consultation, publiée au niveau national et européen, a reçu 3 offres pour le lot 2 (gants) et 4 offres pour le lot 3 (chaussures de sécurité). Les offres ont été analysées selon le prix (45 %) et la valeur technique (55 %), incluant notamment les engagements RSE, la logistique et le service

client, conformément aux exigences de la loi AGECE imposant une part de produits recyclables et écoresponsables.

L'entreprise Legallais SAS a été classée comme l'offre économiquement la plus avantageuse pour les deux lots. La Commission d'Appel d'Offres a validé cette attribution le 11 juin 2026.

Les nouveaux montants maximums annuels sont fixés à **30 000 € HT** pour les gants (contre 10 000 € auparavant) et **70 000 € HT** pour les chaussures de sécurité (contre 15 000 € auparavant), pour un marché d'un an renouvelable deux fois.

Le Conseil municipal est invité à :

- Approuver l'attribution des lots 2 et 3 à Legallais SAS ;
- Autoriser la Maire à signer les marchés et actes d'exécution.

Je vous remercie.

Mme la MAIRE. - Merci Monsieur Haddad. C'est du matériel à destination de l'équipement de nos agents communaux.

Nous passons au vote.

➡ **VOTE : LA DELIBERATION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE**

36 - AVENANT N° 1 AU MARCHE ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE LOT N° 1 DESIGNATION DE LA MOE POUR LE GROUPE SCOLAIRE DES MATHURINS

APPROBATION DE L'AVENANT N° 1 AU MARCHE D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE (AMO) RELATIF A DIVERSES OPERATIONS SUR LA VILLE- LOT N° 1 ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE POUR LA DESIGNATION DE LA MOE POUR LE GROUPE SCOLAIRE DES MATHURINS

Mme DOUVILLE. - Nous sommes aidés par une assistance à maîtrise d'ouvrage pour la création du groupe scolaire des Mathurins. Le concours de la maîtrise d'œuvre a été en un fort succès puisque nous avons reçu 98 candidatures, bien au-delà de ce qui était prévu.

Aujourd'hui, nous demandons au Conseil municipal d'approuver un avenant qui permettra à la Société Ubique d'analyser rigoureusement toutes ces candidatures pour en retenir trois.

Mme la MAIRE. - Cela fait beaucoup de candidatures, près d'une centaine à analyser. Leur analyse nécessitant beaucoup de temps, nous avons besoin de donner plus de moyens à notre prestataire.

Y a-t-il des interventions ?...

(Aucune.)

M. CEDIEL. - Au départ, nous avons prôné l'abstention au regard du surplus tarifaire concernant le choix des différents prestataires, mais nous pensons qu'il est peut-être normal de réaliser une étude approfondie. Cela entre dans le cadre de ce qui est acceptable.

Mme la MAIRE. - Étant donné qu'il y a plus de dossiers que prévu, cela demande plus de temps que celui envisagé initialement.

Nous passons au vote.

➡ **VOTE : LA DELIBERATION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE**

PERSONNEL

37 - TABLEAU DES EMPLOIS ET DES EFFECTIFS

MISE A JOUR DU TABLEAU DES EMPLOIS ET DES EFFECTIFS

M. HADDAD. - Chers collègues, délibération classique de fin de conseil qu'est cette mise à jour du tableau des emplois de notre collectivité.

Comme à l'accoutumée, nous devons intégrer les ajustements nécessaires : quelques transformations de postes, des créations ciblées dans la culture, une évolution d'intitulé dans les bâtiments.

Ces modifications sont importantes pour le bon fonctionnement de nos services et elles ont été examinées par le Comité social territorial, le 9 juin dernier.

Vous avez d'ailleurs le tableau complet dans le rapport de présentation.

Permettez-moi, chers collègues d'insister sur la création des quatre postes d'ATSEM volantes, qui seront déployés dès septembre. C'est un point essentiel de notre programme, nous le réalisons quelques semaines après notre installation.

Les ATSEM sont un maillon essentiel de nos politiques publiques en faveur des enfants de notre ville parce qu'elles (je dis elles car c'est un métier très féminisé) aident à faire grandir les enfants, en soutien des équipes enseignantes.

Créer quatre postes d'ASTEM à temps complet, c'est renforcer nos équipes et sécuriser les remplacements. C'est aussi le premier volet d'un déploiement de neuf ATSEM au total ; nous créerons les cinq autres postes pour l'année scolaire 2027-2028, dans un an.

Enfin, c'est aussi un effort budgétaire important : 335 000 € par an en année pleine et à effectif complet.

Je vous invite donc, chers collègues, à approuver cette mise à jour du tableau des emplois qui renforcent nos services publics et répondent aux besoins de nos habitantes et habitants, y compris des plus jeunes, vous l'aurez compris.

Je vous remercie.

Mme la MAIRE. - Y a-t-il des interventions ? Monsieur Rousseau, nous vous écoutons.

M. ROUSSEAU. - Merci, Madame la Maire. Nous sommes bien évidemment favorables au renforcement des postes d'ATSEM. Nous avons demandé le tableau récapitulatif global, nous ne l'avons toujours pas. Pour cette raison, nous nous abstiendrons.

Mme la MAIRE. - Monsieur Rousseau, je vous ai dit la dernière fois que vous l'aviez dans le dernier RSU. Ce sont des tableaux qu'il n'est pas possible de mettre à jour chaque fois.

Nous le mettons à jour à un instant T, nous vous le présentons en Conseil municipal et vous le communiquons. Nous ne vous cachons rien. Vous avez tout dans le dernier rapport social unique, celui sur lequel nous avons délibéré.

Je pense vraiment que la création de postes peut nous rassembler, mais vous êtes libre de ne pas voter pour.

Nous passons au vote.

☞ **VOTE : ADOPTE A LA MAJORITE, LE GROUPE MIEUX VIVRE A BAGNEUX S'ABSTENANT**

Nous passons aux trois vœux qui ont été envoyés avec le dossier de ce Conseil municipal.

VOEUX

38 - VŒU LUTTE CONTRE LES DISCRIMINATIONS VISANT LES PERSONNES LGBTQIA+

VOEU EN SOUTIEN AU MOIS DES FIERTES ET A LA LUTTE CONTRE LES DISCRIMINATIONS VISANT LES PERSONNES LGBTQIA+

Mme la MAIRE. - Chers collègues, comme vous le savez, ce mois-ci a lieu le mois des fiertés. À travers ce vœu, nous ne prenons pas simplement une position symbolique, nous affirmons une exigence politique : celle de l'égalité réelle, concrète, vécue pour toutes et tous.

Le mois des fiertés n'est pas qu'un moment festif, il est un temps de lutte, de mémoire et de mobilisation.

Il nous rappelle que les droits qui existent aujourd'hui ont été arrachés de haute lutte et qu'ils restent encore à ce jour fragiles car la réalité est là.

En France, en 2026, les actes LGBTQIA+ phobes continuent d'augmenter.

Le 9 juin dernier, l'Assemblée nationale a observé une minute de silence en hommage au jeune Noahm âgé seulement de dix-neuf ans passé à tabac et laissé pour mort juste parce qu'il était homosexuel.

Encore trop souvent, ces violences restent invisibles, tues et non signalées. L'obscurantisme gagne du terrain, promouvant la haine, souvent portée par des idéologies d'extrême droite qui s'attaquent frontalement aux droits des personnes LGBTQIA+.

C'est le cas aussi dans d'autres pays. Ainsi, récemment, au Sénégal, la législation a été durcie pour réprimer encore plus sévèrement l'homosexualité par des peines de dix années de prison, contraignant de nombreux homosexuels à fuir leur pays pour échapper à la répression.

Aux États-Unis, l'administration Trump veut interdire l'accès aux traitements de transition de genre et essaye d'effacer toute trace soutenant la cause LGBTQIA+ en retirant les drapeaux arc-en-ciel de l'espace public.

Ce ne sont malheureusement pas des cas isolés. Ainsi, en Ouganda, où des lois extrêmement répressives ont été adoptées ; ou encore en Russie où toute expression publique des identités LGBTQIA+ est criminalisée, ou en Iran où ces identités peuvent être punies de peine très lourdes, les droits fondamentaux sont bafoués au nom de l'ordre moral et de la haine de l'autre.

Nous devons le dire avec force, ces violations des droits sont d'un autre temps ; elles doivent être combattues car défendre les droits humains, c'est aussi affirmer qu'ils sont universels.

Face à cela, à Bagneux, nous prenons nos responsabilités, nous considérons que l'égalité ne se décrète pas seulement dans les lois mais qu'elle se construit chaque jour dans nos politiques publiques, dans nos écoles, dans nos équipements, dans nos quartiers.

C'est pourquoi ce vœu est important. Il réaffirme que, dans notre ville, chacune et chacun doit pouvoir vivre librement, aimer librement, être soi-même sans crainte du regard des autres.

Il affirme que nous ne tolérerons jamais les propos, les actes et les violences LGBTQIA+phobes.

Cela vaut particulièrement pour les jeunes qui peuvent se trouver rejetés de leur milieu familial, de leur milieu scolaire ou professionnel.

Ce vœu affirme aussi notre soutien indéfectible à celles et ceux qui, sur le terrain, font vivre ces combats : les associations, les militants, les professionnels.

Sans elles et eux, rien ne serait possible, mais au-delà des mots, il y a les actes.

Nous devons ainsi poursuivre et amplifier les actions de sensibilisation dans nos écoles, dans nos structures jeunesse, dans nos équipements culturels et sportifs.

Nous devons mieux accompagner les victimes, renforcer les partenariats locaux et garantir que personne ne reste seul face à la discrimination.

Bagneux a toujours été du côté des droits humains, du côté de l'égalité, du côté des luttes contre toutes les discriminations.

Ce vœu s'inscrit pleinement dans cette histoire et dans cet engagement.

Aujourd'hui, nous envoyons un message clair :

« Ici, la haine n'a pas sa place. Ici, la diversité est une richesse. Ici, nous faisons le choix de la dignité, de l'égalité et de la solidarité ».

Je vous invite donc à adopter ce vœu.

Merci beaucoup.

Je vous passe la parole.

Mme PUJOL. - Madame la Maire, chers collègues, même si l'on peut se réjouir des droits acquis par les personnes LGBTQIA+ dans cette dernière décennie, de nombreuses inégalités et discriminations existent encore à leur égard.

Les Écologistes tiennent donc à réaffirmer, haut et fort, la nécessité de continuer à oeuvrer pour l'acquisition de nouveaux droits et à dénoncer les discriminations et les violences dont les personnes LGBTQIA+ font encore trop souvent l'objet.

En 2025, 4 900 infractions anti-LGBTQIA+ ont été comptabilisées par le Service Statistique Ministériel de la Sécurité Intérieure (SSMSI) : une hausse quasi continue depuis 2016, avec une augmentation moyenne d'environ 13 % par an entre 2016 et 2024. Si les violences visant les personnes LGBTQIA+ n'ont cessé d'augmenter, celles-ci restent encore largement absentes du débat politico-médiatique.

L'ampleur de cette augmentation a de quoi inquiéter, d'autant plus que les discours de rejet de l'homosexualité se propagent rapidement par le biais des réseaux sociaux.

Le meurtre homophobe de Noahm à Metz début juin, auquel Mme la Maire a fait référence, et le jugement de l'affaire Mickaël Roussin, victime d'un guet-apens homophobe à Avignon en 2023, sont un triste rappel de l'aspect aussi bien systémique que mortel des violences anti-LGBTQIA+ en France.

Les LGBTphobies se transforment et se durcissent. Les violences homophobes demeurent, les discriminations persistent tandis que l'invisibilisation des personnes lesbiennes, gays, bi et trans est à l'œuvre dans trop d'institutions.

Aujourd'hui, l'extrême droite mène une offensive mondiale anti-trans au service de son projet réactionnaire qui entend remettre en cause les droits de l'ensemble des personnes LGBTQIA+, des femmes et des minorités.

Dans ces conditions, la résistance passe par la conquête de nouveaux droits pour que l'égalité devienne réelle.

Les Écologistes sont pleinement engagés dans la défense des droits des personnes LGBTQIA+. C'est la raison pour laquelle notre Groupe soutient ce vœu avec conviction et détermination.

Je vous remercie.

Mme la MAIRE. - Merci Corinne Pujol.

Y a-t-il d'autres interventions ? Adria Necir, à vous.

M. NECIR. - Madame la Maire, mes chers collègues au nom de la France Insoumise, nous soutenons pleinement ce vœu en faveur des droits des personnes lesbiennes, gays, bi, trans, queers, intersexes, asexuelles.

À quelques jours de la marche des fiertés, il est important de rappeler que cette mobilisation n'est pas qu'une simple célébration. Elle est née d'un mouvement de résistance face aux discriminations, aux violences et aux exclusions.

Chaque année, elle nous rappelle que les droits obtenus n'ont jamais été accordés spontanément. Ils ont été conquis par des décennies de lutte collective.

Certes, des avancées importantes ont été obtenues ces dernières années avec l'ouverture du mariage aux couples du même sexe, puis l'accès à la PMA pour les couples de femmes et les femmes célibataires, mais l'égalité réelle est encore loin d'être acquises.

Les actions homophobes, lesbophobes, biphobes et transphobes continuent d'augmenter.

Les agressions, les insultes, les discriminations dans l'emploi, le logement ou l'accès aux soins demeurent une réalité quotidienne pour de nombreuses personnes.

Trop souvent encore, les victimes renoncent à porter plainte ou voient le caractère discriminatoire des faits minimisé.

Nous assistons également à une banalisation inquiétante des discours de haine dans l'espace médiatique et politique.

Cette libération de la parole discriminatoire a des conséquences concrètes sur la vie des personnes concernées.

Les jeunes LGBTQIA+ sont particulièrement touchés. Le harcèlement scolaire, le rejet familial et l'isolement entraînent des conséquences dramatiques sur leur santé mentale.

Les personnes transes restent, quant à elles, parmi les plus exposées aux violences et aux discriminations.

Face à cela, nous avons besoin d'actions publiques fortes. La France Insoumise défend notamment le renforcement de la formation des forces de l'ordre et de la magistrature à la prise en compte des discriminations LGBTQIA+, l'application effective de l'éducation à la vie affective, relationnelle et sexuelle dans tous les établissements scolaires, l'amélioration de l'accès aux soins pour les personnes trans ainsi qu'un soutien renforcé aux associations qui réalisent un travail absolument

essentiel d'accompagnement, de prévention et de sensibilisation.

Les collectivités locales ont également un rôle majeur à jouer. Par leurs politiques publiques, leurs actions éducatives, culturelles et associatives, elles contribuent à construire une société plus inclusive et plus protectrice à Bagneux, ville attachée aux valeurs d'égalité, de solidarité et d'émancipation.

Nous devons continuer à porter ce message. Chacune et chacun doit pouvoir vivre librement son orientation sexuelle, son identité de genre et ses choix de vie sans peur, sans discrimination et avec les mêmes droits que toutes et tous.

C'est pourquoi, nous votons ce vœu.

Mme la MAIRE. - Merci Adria Necir. Aïcha Moutaoukil, nous vous écoutons.

Mme MOUTAOUKIL. - Merci beaucoup Madame la Maire.

Mes chers collègues, le vœu que nous examinons aujourd'hui concerne les droits des personnes LGBTQIA+ mais il parle avant tout d'égalité, de dignité humaine et de justice sociale. Car lorsqu'une personne est discriminée en raison de son orientation sexuelle ou de son identité de genre, ce n'est pas seulement une liberté individuelle qui est attaquée, c'est l'égalité républicaine elle-même qui est mise en cause, c'est une partie de la population qui se voit rappeler, parfois quotidiennement, qu'elle ne bénéficierait pas des mêmes droits, du même respect ou de la même sécurité que les autres.

Pour la gauche, cette question ne peut jamais être considérée comme secondaire. Les discriminations sont une forme d'injustice sociale. Elles enferment, elles précarisent, elles isolent. Elles produisent des inégalités concrètes dans l'accès à l'emploi, au logement, au soin, à l'éducation ou encore à la sécurité.

Derrière les discours haineux et les agressions LGBTQIA+, il y a des réalités sociales très dures. Il y a des jeunes, rejetés par leur famille, confrontés à la précarité. Il y a des personnes qui renoncent à certains emplois ou à certaines démarches administratives par peur de discrimination.

Il y a des personnes transgenres qui rencontrent des obstacles considérables dans leur accès aux droits les plus fondamentaux. Il y a des jeunes qui, simplement parce qu'ils sont eux-mêmes, doivent supporter un fardeau supplémentaire que d'autres n'auront jamais à porter.

Notre responsabilité collective est de combattre ces inégalités.

Le mois des fiertés n'est donc pas seulement un temps festif ou symbolique, c'est un moment de mobilisation qui nous rappelle que les droits dont nous bénéficions aujourd'hui sont le fruit de combats sociaux et politiques menés par des générations de militantes et de militants, des combats pour être reconnus, protégés et traités comme des citoyens et des citoyennes à part entière.

Et ces combats, chers collègues, restent d'actualité. Partout dans le monde, mais aussi en Europe et parfois dans notre propre pays, nous voyons ressurgir les discours de rejet qui cherchent à désigner certaines catégories de la population comme des boucs émissaires.

Lorsque les difficultés sociales s'aggravent, et c'est le cas aujourd'hui, lorsque les inégalités se creusent, et c'est le cas aujourd'hui, certains préfèrent détourner la colère populaire vers les minorités plutôt que de s'attaquer aux véritables causes des injustices. Nous refusons cette logique. Nous affirmons qu'il n'y aura jamais trop d'égalités, jamais trop de droit, jamais trop de dignité pour celles et ceux qui en sont privés.

À Bagneux, ville populaire, métissée et solidaire, nous avons toujours porté l'ambition d'une société où chacune et chacun peut trouver sa place, une ville qui protège plutôt qu'elle n'exclut, une ville qui rassemble plutôt qu'elle ne se stigmatise, une ville qui considère que la diversité de ses habitants et de ses habitantes est une richesse et non pas un problème, c'est pourquoi, nous devons soutenir les associations, les acteurs de terrain, les personnels éducatifs, les professionnels de la jeunesse, de la culture et du sport qui travaillent chaque jour à faire reculer les préjugés et à accompagner les personnes victimes de discriminations.

Ce vœu ne crée pas seulement une déclaration de principe, il réaffirme une exigence politique, celle de faire vivre concrètement l'égalité dans notre ville, celle de garantir que chaque Balnéolaise et Balnéolais, que chacun puisse vivre librement sans peur d'être insulté, rejeté ou discriminé parce que la justice sociale ne consiste pas uniquement à mieux répartir les richesses. Elle consiste aussi à garantir à chacune et à chacun le droit fondamental d'exister, de vivre et de s'épanouir dans la dignité.

Pour toutes ces raisons, Madame la Maire, chers collègues, le Groupe Socialistes et Citoyens au nom duquel je parle aujourd'hui votera ce vœu avec détermination et nous appelons l'ensemble du Conseil municipal à le soutenir.

Je vous remercie.

M. GARNIER - Madame la Maire, chers collègues, les avancées législatives de ces dernières décennies - du PACS au mariage pour tous en passant par la reconnaissance juridique du changement de sexe à l'état civil - ont constitué des conquêtes sociales importantes. Mais elles ne sauraient masquer une réalité persistante et préoccupante : les personnes LGBTQIA+ restent encore trop souvent stigmatisées et rejetées dans notre société comme partout dans le monde.

C'est pourquoi, ce Mois des Fiertés demeure essentiel. Il ne s'agit pas d'une célébration anodine : c'est un acte politique de visibilité de ces hommes, de ces femmes et de ces personnes qui ne se définissent pas selon un genre.

Cet événement permet de rappeler que ces personnes ont le droit d'exister pleinement, librement et en sécurité.

Voter ce vœu, c'est défendre des êtres humains qui, en France et partout dans le monde, sont encore frappés, insultés, exclus, parfois même tués pour ce qu'ils sont, pour ce qu'ils aiment, pour ce qu'ils refusent de dissimuler.

Notre collègue, Corinne Pujol, a donné les chiffres des infractions à caractère anti-LGBTQIA+ pour 2025.

Il faut savoir qu'ils ne représentent qu'une infime fraction de la réalité puisque les associations estiment que seul 4 % des personnes ciblées osent porter plainte.

On ne peut décorréliser ces chiffres du contexte politique actuel. La montée de la droite conservatrice et de l'extrême droite, en France comme en Europe, pèse sur le climat social et la sécurité des personnes LGBTQIA+.

Lorsque des responsables politiques banalisent l'homophobie, caricaturent les personnes trans ou s'opposent aux droits acquis de haute lutte, ils envoient un signal à ceux qui voudraient passer à l'acte.

Il suffit de regarder au-delà de nos frontières pour mesurer ce que cette régression signifie

concrètement.

Madame la Maire, vous avez parlé du Sénégal, des États-Unis, de la Russie ou encore de l'Iran. Nous pouvons aussi citer la Hongrie où une loi, adoptée en mars, interdit les marches des Fiertés.

En Géorgie, toute représentation publique LGBTQIA+ est assimilée à de la « propagande ».

En Italie, en Pologne, en Roumanie, les reculs s'accumulent, portés par des gouvernements qui instrumentalisent la haine pour consolider leur base électorale.

Ces régressions ne surgissent pas de nulle part : elles commencent toujours par le silence et l'indifférence de ceux qui pouvaient agir.

Madame la Maire, vous pouvez compter sur le Groupe Communistes, Citoyennes et Citoyens pour soutenir ce vœu sans réserve et oeuvrer, ensemble, au recul du conservatisme, dans l'intérêt de toutes et tous.

L'égalité n'est pas négociable. La dignité humaine n'est pas un sujet de compromis. Ce sont des principes que Bagneux défend depuis des années et nous pouvons en être fiers.

Mme la MAIRE. - Merci beaucoup. D'autres interventions ? Monsieur Rousseau, nous vous écoutons.

M. ROUSSEAU. - Merci Madame la Maire.

Chers collègues, nous condamnons vraiment sans réserve toutes les formes de discrimination, de haine ou de violence visant des personnes en raison de leur orientation sexuelle ou de leur identité de genre.

Le respect de chaque individu est un principe fondamental auquel nous sommes profondément attachés.

Pour autant, nous ne sommes pas convaincus que ce vœu relève pleinement du rôle d'un Conseil municipal. Les principes qu'il énonce sont déjà consacrés par les lois de la République et font l'objet d'un large consensus.

Personne dans cette assemblée ne conteste la nécessité de lutter contre les discriminations.

Nous regrettons en revanche la multiplication de vœux symboliques qui conduisent notre Conseil à se prononcer sur des sujets de portée générale, nationale, internationale. Par conséquent, cela n'a pas d'incidence directe sur les compétences de notre collectivité ni sur les préoccupations quotidiennes des Balnéolais.

Notre responsabilité première est de répondre aux enjeux locaux : la sécurité, la tranquillité publique, la réussite éducative, le cadre de vie, les services municipaux, la solidarité envers tous les habitants ; nous l'avons vu ces jours-ci avec la canicule.

Parce que nous refusons toute récupération ou instrumentalisation politique d'un sujet qui mérite sérénité et respect, parce que nous ne contestons pas les principes énoncés, mais nous nous interrogeons sur la pertinence de ce vœu dans le cadre municipal, notre Groupe ne prendra pas part au vote, mais chacun est libre dans notre Groupe.

Merci.

Mme La MAIRE. - Je crois que nous avons traité de beaucoup de sujets de gestion politique municipale et mon propos introductif y était totalement consacré. Nous vous proposons, au travers

de ces trois vœux, de porter une parole forte qui est aussi dans les combats de la ville, dans les valeurs de la ville, son histoire.

Il y a un enjeu. Faire passer un message à nos concitoyennes et concitoyens pour leur dire que nous sommes avec eux, que nous luttons à leurs côtés contre l'ensemble des discriminations auxquelles les Balnéolaises et les Balnéolais pourraient être confrontés relève, je crois, de la compétence municipale.

Merci aux collègues pour leur prise de parole. Monsieur Keita, vous souhaitez intervenir.

M. KEITA. - Je suis d'accord avec M. Cediél, mais je suis aussi d'accord avec vous. Pour principe, je vais dire oui.

Mme La MAIRE. - Vous votez favorablement, donc ?

M. KEITA. - Oui.

Mme La MAIRE. - Merci Monsieur Keita. Nous passons au vote.

☞ VOTE : LE VŒU EST ADOPTE A LA MAJORITE, LE GROUPE MIEUX VIVRE A BAGNEUX NE PARTICIPANT PAS AU VOTE.

Merci pour ce moment important.

39 - VŒU LYHANNA

VOEU A LA SUITE DU DRAME DE LYHANNA, PORTANT SUR LA PROTECTION DE L'ENFANCE ET LA LUTTE CONTRE LES VIOLENCES FAITES AUX MINEURS (ES)

Mme La MAIRE. - Nous avons proposé un vœu sur la protection de l'enfance et la lutte contre les violences faites aux mineurs.

Je vous le disais, ce vœu, chers collègues, est proposé ce soir suite à l'immense émotion provoquée dans notre pays par le meurtre de la jeune Lyhanna, âgée de seulement onze ans. Au-delà de l'émotion, ce drame nous interpelle collectivement.

Il a mis en lumière les difficultés persistantes que rencontrent encore nos institutions pour repérer, signaler, traiter certaines situations de danger auxquelles des enfants sont confrontés. Il nous rappelle aussi qu'aucun enfant ne doit rester sans protection et que la lutte contre les violences faites aux mineurs doit être une responsabilité partagée par l'ensemble des acteurs publics.

À Bagneux, nous prenons notre part dans cette responsabilité. À travers nos écoles, nos structures petite enfance, nos services municipaux, notre programme de réussite éducative, nos actions en direction de la jeunesse, notre soutien à la parentalité, le travail mené avec les associations, les professionnels de santé et l'ensemble de nos partenaires, nous contribuons à notre échelle à accompagner les familles, à repérer les situations de fragilité et à protéger les enfants en situation de danger.

Nous savons aussi que les communes ne peuvent pas agir seules, l'État doit être pleinement présent et garantir des moyens à la hauteur des besoins pour les services de protection de l'enfance, la justice, l'éducation nationale et le monde associatif.

La protection de l'enfance nécessite également une coopération toujours plus forte, entre tous les acteurs qui interviennent auprès des enfants.

C'est pourquoi, au nom de la majorité municipale, je vous présente ce vœu qui vise à exprimer la

solidarité de notre Conseil municipal avec la famille et les proches de Lyhanna. Il réaffirme aussi que la protection des enfants doit être une priorité absolue de l'action publique et l'engagement de la ville de Bagneux à poursuivre et à renforcer ses actions de prévention, d'accompagnement des familles et de protection des enfants parce qu'une ville solidaire est aussi une ville qui protège ses enfants, attentive à leurs paroles, vigilante et pleinement engagée dans la lutte contre toutes les formes de violence.

Je vous en remercie et je vous passe, sans plus tarder, la parole.

Blodine B. Canal, nous vous écoutons.

Mme B. CANAL. - Merci Madame la Maire.

Bonsoir à tous, bonsoir chers collègues. Au-delà de la dimension tragique de ce fait divers et en tant qu'ancienne fonctionnaire des Nations Unies à l'Unicef en charge de plaider sur la convention relative aux droits de l'enfance, je pourrais ne pas intervenir sur ce sujet et, bien sûr, soutenir ce vœu.

Une intervention qui prend également son écho dans ce refus du ministre de la justice de prendre sa part de responsabilité et de celle de la justice et donc de l'État dans une telle catastrophe.

À ce titre, je rappellerai à M. Darmanin en fondant mon intervention sur le rappel des principes qui régissent la Charte des Nations Unies à laquelle notre pays, la France, est partie qu'à l'instar de nombreux états, au sortir de la guerre, la France a adopté et reconnu, comme il est stipulé dans le préambule de la convention, la nécessité d'accorder une protection spéciale à l'enfant comme énoncé dans la Déclaration de Genève de 1924 sur les droits de l'enfant et dans la Déclaration des droits de l'enfant adoptée par l'Assemblée générale, le 20 novembre 1959, et reconnue dans la Déclaration universelle des droits de l'homme.

Ainsi depuis le 20 novembre 1989 et l'adoption par l'Assemblée générale de la résolution 44/25 entrée en vigueur le 2 septembre 1990, conformément à l'article 49 en France, nous reconnaissons, comme il est stipulé dans la Déclaration des droits de l'enfant, que « l'enfant, en raison de son manque de maturité physique et intellectuelle, a besoin d'une protection spéciale... » et, plus particulièrement au regard de l'article 19 de ladite convention nous, la France s'est engagée à prendre :

1. [...] toutes les mesures législatives, administratives, sociales et éducatives appropriées pour protéger l'enfant contre toute forme de violence, d'atteinte ou de brutalités physiques ou mentales, d'abandon ou de négligence, de mauvais traitements ou d'exploitation, y compris la violence sexuelle, pendant qu'il est sous la garde de ses parents ou de l'un d'eux, de son ou ses représentants légaux ou de toute autre personne à qui il est confié.

2. Ces mesures de protection doivent comprendre, selon qu'il conviendra, des procédures efficaces pour l'établissement de programmes sociaux visant à fournir l'appui nécessaire à l'enfant et à ceux à qui il est confié, ainsi que pour d'autres formes de prévention, et aux fins d'identification, de rapport, de renvoi, d'enquête, de traitement et de suivi pour les cas de mauvais traitements de l'enfant, décrits ci-dessus, et comprendre également, selon qu'il conviendra, des procédures d'intervention judiciaire.

Donc oui, Monsieur le Ministre, nous avons failli et je dis bien « nous » car une telle tragédie traduit un échec de tous, de notre société, voire des manquements dans la chaîne d'intervention en vue de la protection de plusieurs jeunes concitoyens.

Cette tragédie nous interpelle quant à une nécessaire et rapide prise en charge de la parole et des signalements concernant les situations impliquant nos plus jeunes, et de manière générale des populations en faiblesse et de faire diligence.

Nous avons failli parce que plusieurs mères et des enfants ont été victimes, au point d'en déplorer une perte de vie humaine. Certes, certains diront que le temps de la justice est souvent trop long. Je sais cependant que nous avons le devoir et l'obligation d'enquêter et de rendre justice, c'est ce que l'on nous recommande au niveau de la loi.

Cette situation m'émeut également, particulièrement au regard de la délégation qui est la mienne, le handicap. Bien trop souvent, les personnes en situation de handicap, notamment celles porteuses de handicap mental, sont mal perçues, accompagnées et prises en charge sur la voie publique, leur parole et leurs droits minimisés quand ils ne sont purement et simplement expéditivement balayés sans égards pour leur état et pathologie.

Certains diront que la justice manque de bras ? Oui peut-être ! Que ses auxiliaires ne sont pas formés, là encore, je dirais oui. Cependant, cette justice ou du moins leurs représentants ont le devoir de les former, le devoir d'investir dans les ressources idoines et surtout de leur donner des moyens pour intervenir et exercer dignement leurs missions et c'est ce en quoi vous avez failli, Monsieur le ministre.

Maintenant, au-delà des recherches de responsables et d'application de sanctions qui ont déjà débuté, il faut agir et renforcer les moyens et ressources de la justice car, comme l'indique la Commission Européenne pour l'Efficacité de la Justice (CEPEJ statistiques du 4 juin 2026), avec 2 227 procureurs et magistrats de parquet, pour être au niveau des autres pays de l'Union, la France présente un déficit de près de 6 000 procureurs, c'est énorme, pour pouvoir diligenter les enquêtes et autres.

Il apparaît donc clairement que notre justice est très largement sous-dotée, qu'il s'agisse de personnels de soutien, du nombre de juges, mais surtout du nombre de procureurs, montrant la plus faible densité de parquetiers de l'Union européenne et, j'ai envie de souligner, en plus des maigres moyens et outils à disposition. Là encore, malheureusement, je suis bien placée pour le savoir en tant que siégeant au Tribunal des Prud'hommes de Nanterre.

Si l'État ne trouve pas les voies et moyens pour inverser cette tendance, je crains que de telles tragédies ne soient amenées à se reproduire. Et cela, nous ne pouvons ni ne devons le permettre. Il faut agir et vite.

Voilà chers collègues, ce sont là certaines des raisons pour lesquelles, le Groupe Socialistes et citoyens (nes) s'associe et appui ce vœu.

Je vous remercie

Mme la MAIRE. - Merci.

Mme GABIACHE. - Madame la Maire, chers collègues,

Au nom du Groupe La France Insoumise, nous voterons bien évidemment ce vœu. Mais nous refusons qu'il reste un simple moment d'émotion collective.

Le drame de Lyhanna nous rappelle une réalité que les professionnels (les) de terrain dénoncent depuis des années : la protection de l'enfance est à bout de souffle. Les signalements s'accumulent, les services sont saturés, les délais s'allongent, et les travailleurs sociaux, les enseignants (es), les

associations ou encore les personnels de santé sont trop souvent contraints de faire toujours plus avec toujours moins.

Derrière chaque drame, il y a aussi des choix politiques : des services publics affaiblis, une justice des mineurs sous-dotée et une protection de l'enfance qui manque cruellement de moyens.

Nous saluons l'engagement de notre ville, mais nous affirmons avec force que la protection des enfants ne peut pas reposer uniquement sur la bonne volonté des collectivités. L'État doit assumer pleinement ses responsabilités et garantir les moyens humains et financiers nécessaires à la prévention, au repérage et à la protection effective de tous les enfants.

L'émotion et la mobilisation suscitées par l'affaire Lyhanna ont néanmoins permis une avancée importante depuis ce soir : le Gouvernement a finalement annoncé que la proposition de loi intégrale contre les violences faites aux femmes et aux enfants, portée par de nombreuses associations et soutenue depuis des années par les forces féministes et progressistes, sera débattue à l'Assemblée nationale au début du mois d'octobre.

Cette loi a le mérite d'apporter une réponse globale à un problème global. C'est une première étape nécessaire. Mais nous serons particulièrement vigilants (es) : il ne suffit pas de voter des textes. Encore faut-il leur donner les moyens d'être appliqués sur le terrain, dans les services sociaux, la justice, l'éducation, la santé et la protection de l'enfance.

Parce que nous ne voulons pas qu'il y ait une victime de plus, parce qu'aucun enfant ne devrait être laissé seul face à la violence, parce que la mobilisation doit désormais se traduire en actes concrets, nous voterons ce vœu.

Mme la MAIRE. - Merci Claire Gabiache. Ingrid Bidault, nous vous écoutons.

Mme BIDAULT. - Madame la Maire, mes chers collègues, une enfant de onze ans est morte et ce drame nous oblige à la vérité.

La vérité, c'est que notre système de protection de l'enfance est sous tension permanente. Aujourd'hui, en France, ce sont près de 400 000 enfants qui sont suivis par l'aide sociale à l'enfance, pour notre département cela concerne 6 100 enfants.

Ce sont 340 000 signalements d'enfants en danger chaque année. Et pourtant, les professionnels le disent : ils n'y arrivent plus, trop de situations, pas assez de moyens, pas assez de temps.

On parle de plus de 11 Md€ de budget, mais sur le terrain, ce qu'on voit, ce sont des équipes épuisées, avec parfois plus de 30 % de turnover.

Alors, il faut le dire clairement : ce système tient, mais il tient mal et quand un système tient mal, ce sont les enfants qui tombent.

Deuxième vérité : les violences faites aux enfants sont partout, dans tous les milieux sociaux, dans toutes les familles. Elles ne concernent pas seulement les plus précaires.

Mais, et c'est fondamental, les inégalités sociales aggravent tout.

Elles isolent, elles empêchent de demander de l'aide, elles rendent les interventions plus tardives, plus difficiles, parfois trop tardives.

Troisième vérité, et elle est horrible : la parole des enfants n'aboutit pas toujours à la justice. Aujourd'hui, plus de 70 % des plaintes pour viol sont classées sans suite et, dans une majorité de cas, faute de preuves.

Pire encore : dans près de trois dossiers sur quatre de violences sexuelles sur mineurs, il n'y a même pas d'investigation approfondie.

Alors posons la question clairement : comment protéger les enfants si la parole n'est pas suivie d'enquête ? Si les alertes ne débouchent pas sur des actes ? Ce n'est pas acceptable et ce n'est pas une fatalité.

Ce vœu a le mérite de dire une chose essentielle : la protection de l'enfance, compétence du département, doit être une priorité absolue.

Mais une priorité, ça se prouve, ça se finance, ça se recrute, ça se renforce.

Ce que nous demandons, c'est simple : plus de travailleurs sociaux, plus d'éducateurs, plus de psychologues, plus d'enquêteurs et de magistrats formés, plus de places d'accueil dignes ; bref, un service public à la hauteur.

À Bagneux, nous agissons avec la mise en place du dispositif Papillons, nous l'avons vu tout à l'heure dans une délibération.

Des temps de formation sont proposés en direction des agents avec l'association Colosse aux pieds d'argile, l'association ACPE (agir contre la prostitution des enfants) et, en direction des enfants, le dispositif dans les écoles, les itinéraires citoyens, sportifs, culturels menés par différents acteurs dont Dominique Dimey qui, cette année, a travaillé avec cinq classes pour écrire et interpréter les chansons sur les droits de l'enfant. Nous pouvons en être fiers, mais la vérité, c'est que les communes ne peuvent pas tout.

L'État doit prendre ses responsabilités parce que, protéger les enfants, ce n'est pas une option, ce n'est pas un discours, c'est un devoir.

Chers collègues, un enfant ne devrait jamais mourir faute d'avoir été protégé, un enfant ne devrait jamais être ignoré faute de moyens, un enfant ne devrait jamais être oublié faute de preuves.

Alors, aujourd'hui, le Groupe Communistes et Citoyen (nes) et Citoyen (s) votera ce vœu avec conviction, mais surtout, nous devons en faire un point de départ ; un point de départ pour exiger plus, un point de départ pour changer les choses pour Lyhanna, pour tous les enfants sans exception.

Je vous remercie.

Mme la MAIRE. - Merci Ingrid Bidault.

Mme HOCHET. - Merci Madame la Maire. Chers collègues,

Face au drame qui nous a toutes et tous bouleversés, nous ne pouvons pas nous limiter à l'émotion : il faut davantage de moyens et des politiques publiques à la hauteur des attentes et des besoins.

Depuis plus de dix ans et à la suite de choix politiques portés par différents gouvernements de droite désignés par le Président de la république, les services publics ont connu des réductions de moyens et des réorganisations successives. Protection de l'enfance, justice, Éducation nationale, travail social : les équipes tiennent, mais au prix d'un épuisement croissant.

Concrètement, cela se traduit par des professionnels en surcharge, des délais qui s'allongent, des décisions retardées et des associations qui pallient, tant bien que mal, les manques de l'action publique.

Dans ces conditions, la prévention devient difficile, alors même qu'elle devrait être centrale. Intervenir trop tard, c'est accepter des situations déjà dégradées, parfois irréversibles.

Nous ne pouvons pas accepter que la protection des plus vulnérables repose sur l'épuisement de ceux qui les accompagnent. Chaque poste non remplacé et chaque dossier en attente sont des alertes ignorées.

Il est donc indispensable de changer de cap : investir durablement dans les services publics, renforcer les moyens humains, revaloriser les métiers du social et de l'éducation et redonner à la justice les moyens d'agir rapidement.

La prévention ne doit plus être une variable d'ajustement budgétaire, mais un pilier de nos politiques publiques.

C'est la raison pour laquelle, avec le Groupe Écologique et Citoyens, nous soutenons et voterons ce vœu.

Mme la MAIRE. - Merci beaucoup.

Mme HUETCHA DABOVE SIMO. - Bonsoir Madame la Maire, bonsoir chers collègues, avant de commencer mon intervention et si vous en êtes d'accord, Madame la Maire, je souhaiterais que nous puissions observer une minute de silence en la mémoire de Lyhanna pour affirmer, comme vous l'avez dit tout à l'heure, notre solidarité en soutien à sa famille et en pensée pour tous les enfants victimes de violence.

Mme la MAIRE. - Cela convient-il à tous les collègues ?

(Approbation.)

Il est procédé à une minute de silence...

Mme la MAIRE. - Merci.

Mme HUETCHA DABOVE SIMO. - Merci Madame la Maire, merci chers collègues, le drame qui a coûté la vie à la jeune Lyhanna a profondément bouleversé notre pays. Derrière ce prénom, il y a eu une enfant de onze ans dont la vie a été brutalement arrachée, une famille meurtrie à jamais et une société qui s'interroge sur sa capacité terreuse à protéger les plus vulnérables.

Nous adressons nos pensées les plus sincères à sa famille, à ses proches et à tous ceux qui sont touchés par cette tragédie.

Notre groupe partage pleinement l'esprit du vœu qui nous est présenté aujourd'hui. La protection de l'enfance doit demeurer une priorité absolue de l'action publique.

Nous condamnons avec la plus grande fermeté toutes les formes de violence faites aux mineurs et rappelons que chaque enfant a droit à la sécurité, à la protection et à la dignité.

Le drame de Lyhanna nous rappelle que, derrière chaque signalement, chaque inquiétude exprimée, chaque parole d'enfant, il peut y avoir une situation de danger exigeant notre vigilance.

Nous ne voulons plus d'autre Lyhanna. Cette préoccupation majeure doit mobiliser l'ensemble des institutions, des collectivités et des acteurs de terrain.

À Bagneux, nous saluons les actions déjà conduites en faveur de l'enfance, a insisté tout à l'heure Ingrid : l'association Papillons et d'autres dispositifs mis en place et soutien apporté aux familles.

Mais nous devons poursuivre et renforcer davantage nos efforts à travers des actions de prévention, de sensibilisation, d'information, de formation de nos professionnels et de coordination des acteurs concernés.

La prévention reste notre meilleur outil pour protéger les enfants et prévenir les drames.

Enfin, afin que notre engagement collectif puisse être suivi et évalué dans le temps, nous proposons qu'un bilan annuel des actions menées à Bagneux en matière de protection de l'enfance et de prévention des violences faites aux mineurs (es) soit présenté devant le Conseil municipal si cette démarche n'existe pas encore parce que protéger les enfants ne doit pas être seulement une réaction face à l'émotion d'un drame, mais une exigence permanente de notre action publique.

Nous le devons à Lyhanna, nous le devons à toutes les victimes, nous le devons surtout aussi à nos enfants de Bagneux.

Merci.

Mme la MAIRE. - Merci chers collègues pour vos propos qui montrent, je crois, la hauteur de l'émotion qui nous a tous touchés avec le meurtre de la jeune Lyhanna, mais aussi évidemment l'émotion à voir les erreurs répétées dans l'ensemble des procédures auxquelles cette famille a été confrontée et d'autres aussi.

J'entends de vos différentes interventions que nous allons pouvoir adopter ce vœu à l'unanimité qui, à mon avis, est à la hauteur de l'enjeu et à la hauteur des besoins de l'urgence à renforcer la protection de l'enfance et à lutter contre les violences faites aux mineurs.

Évidemment, on partage le besoin de toujours faire mieux, de s'améliorer, de se questionner, de mieux fédérer les actions, d'accompagner, de former, de faire de la prévention. Nous y prenons notre part et nous continuerons évidemment de prendre toute notre part à Bagneux pour protéger chaque enfant de notre ville et d'ailleurs aussi.

M. KANDEL. - Je ne veux pas polémiquer sur ce vœu, mais je trouve vraiment bizarre que le Groupe de l'opposition vote pour la protection des enfants, mais pas pour les personnes LGBTQIA+. Là, je m'étonne un peu.

J'ose espérer que cela ne cache rien d'autre que ce que vous avez dit tout à l'heure.

Je m'interroge.

M. ROUSSEAU. - Je rappelle à mon collègue, Laurent Kandel, que vous n'avez pas bien écouté mon message, il fallait écouter la première partie de mon message.

Mme la MAIRE. - Je vous propose que l'on passe au vote.

➡ **VOTE : LA DELIBERATION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE**

40 - VŒU SALAIRES ATM

VŒU EN SOUTIEN AUX SALAIRES D'ATM, SUITE A LA MISE EN CONCURRENCE DES LIGNES DE BUS

Mme la MAIRE. - Chers collègues, vous le savez, lors de notre dernier Conseil municipal, le 26 mai, je vous avais présenté un vœu de notre majorité pour interpeller la Présidente de la région Île-de-France qui est également Présidente d'Île-de-France Mobilités. Ce vœu visait à l'alerter sur la dégradation des conditions de transport dans notre région, en même temps que la hausse des

tarifs.

Nos collègues du Groupe Mieux vivre à Bagneux avaient refusé de voter ce vœu, préférant défendre cette mise en concurrence garante d'efficacité pour reprendre vos mots. Nous remettons, nous, en cause la mise en concurrence qu'elle a imposée et qui se traduit par une privatisation des lignes de bus notamment dans notre commune avec désormais trois opérateurs différents.

C'est d'ailleurs dans ce cadre que, depuis ma prise de fonction comme Maire, je rencontre les responsables de ces différentes compagnies.

Ce fut le cas le 28 mai dernier avec ATM, entreprise milanaise de transport, qui a repris le site RATP de Fontenay-aux-Roses le 1^{er} mars. Avec James Ndjehoya, adjoint aux transports, nous avons tout de suite interpellé, lors de ce rendez-vous, les dirigeants pour connaître la situation de l'emploi dans la Compagnie, le respect du statut RATP et l'état du dialogue social.

À ces interrogations, il nous a été répondu par les dirigeants d'ATM que tout allait pour le mieux dans le meilleur des mondes et que les organisations syndicales avançaient main dans la main avec ATM ; ils m'ont même parlé d'une grande famille.

Or, dès le 1^{er} juin - je les ai vus le 28 mai - quatre jours après donc, une intersyndicale de l'entreprise y déclenchait une grève perlée de 50 minutes par jour pour ne pas trop impacter les usagers avec les revendications et alertes suivantes : respect du statut, rémunération congés horaires de ce que l'on appelle le sac à dos social convenu pour 15 mois après le passage de la RATP à ATM, dénonciation de sanctions et brimades, management brutal, dégradation massive de l'outil de travail faute de maintenance.

Avec de nombreux élus de l'équipe municipale, avec mes collègues maires de Malakoff, Châtillon, et Fontenay, nous sommes allés soutenir ces salariés, vendredi 12 juin dernier. Leurs témoignages font état de réel recul en termes de conditions de travail. Malheureusement, chers collègues, je crois que nos craintes étaient et restent fondées. La privatisation n'est bonne pour personne. Ce que dénoncent les salariés d'ATM est un recul pour eux et une menace pour les usagers, notamment, balnéolais.

L'état des bus se détériore, les passages de bus restent insuffisants et ces alertes ne sont pas entendues à leur juste mesure.

Nous nous souhaitons donc nous adresser une nouvelle fois à la Présidente d'IDFM, autorité organisatrice des transports dans notre région, pour donner une suite positive à ces demandes, arrêter le processus de mise en concurrence et revoir à la baisse les tarifs des usagers.

Je vous remercie et je vous passe tout de suite la parole.

M. NDJEHOYA. - Merci Madame la Maire.

Chers collègues, au nom du Groupe Socialistes et Citoyens, nous voterons bien évidemment ce vœu de soutien aux salariés d'ATM. Ce vœu est important parce qu'il met en lumière les conséquences concrètes de l'ouverture à la concurrence et de la privatisation du réseau de bus francilien.

Derrière les discours sur l'efficacité et la performance, ce sont aujourd'hui des salariés qui nous alertent sur la dégradation de leurs conditions de travail, sur des pratiques managériales contestées et sur le non-respect de droits qui leur étaient pourtant garantis lors de leur transfert.

Je souhaite d'ailleurs témoigner de ce que nous avons personnellement constaté sur le terrain.

Nous étions nombreux élus de Bagneux, aux côtés des maires de Bagneux, de Châtillon, de Fontenay-aux-Roses et de Malakoff, lors du mouvement social organisé devant le dépôt.

Nous avons demandé à rencontrer la Direction d'ATM, afin d'entendre les explications de l'entreprise et de permettre l'ouverture d'un dialogue avec les représentants des salariés.

Cette rencontre a malheureusement laissé une impression particulièrement préoccupante.

Alors que les agents étaient mobilisés et attendaient des réponses, le Président d'ATM nous a fait patienter longtemps avant de nous recevoir.

Il a même affirmé devant nous que les organisations syndicales refusaient les réunions et qu'il ne céderait pas à ce qu'il considérait comme une pression.

Il a fallu notre insistance pour qu'un représentant de l'entreprise accepte finalement de rencontrer les organisations syndicales.

Or, comme nous l'avons appris par la suite, lors de la réunion organisée avec les représentants du personnel, la Direction du site ne s'est même pas déplacée. Ce sont les représentants des ressources humaines et de l'exploitation qui ont été chargés de répondre aux nombreuses interrogations des salariés.

Cette attitude pose une question simple : comment construire un dialogue social serein lorsque ceux qui ont le pouvoir de décider ne sont pas présents à la table des discussions ?

Les éléments communiqués par les organisations syndicales sont d'ailleurs particulièrement préoccupants.

Les salariés demandent simplement l'application des garanties prévues par la loi, c'est ce qu'a énuméré tout à l'heure, Mme la Maire, à savoir le maintien des droits transférés, le respect du "sac à dos social", la garantie de rémunération, des règles claires en matière disciplinaire, des formations correctement encadrées et le respect de leur vie privée.

Ces revendications ne sont ni excessives ni corporatistes. Elles relèvent du respect du droit et de la dignité des travailleurs.

Au-delà de la situation d'ATM, c'est aussi la question du devenir du service public des transports qui est posée. Les alertes formulées depuis plusieurs années par les organisations syndicales sur les conséquences de l'ouverture à la concurrence semblent aujourd'hui se confirmer : dégradation des conditions de travail des personnels, fragmentation du réseau et difficultés croissantes pour les usagers.

Nous demandons donc à Île-de-France Mobilités et à sa Présidente, Valérie Pécresse, de prendre pleinement leurs responsabilités, de faire respecter les accords conclus avec les salariés transférés et d'entendre les inquiétudes qui s'expriment aujourd'hui sur le terrain. Parce qu'un service public de qualité ne peut pas se construire contre ses salariés.

Pour toutes ces raisons, le Groupe Socialistes et Citoyens votera ce vœu.

Je vous remercie.

Mme la MAIRE. - Merci. Marc, nous vous écoutons.

M. ABRAMSON. - Madame la Maire, mes chers collègues, sans vouloir revenir sur nos débats avec le Groupe de M. Cedié, lors du précédent conseil, je voudrais insister sur l'aspect carrément

caricatural du problème avec ATM.

Avant tout, je pense qu'il est intéressant de regarder quels étaient les critères retenus par Île-de-France Mobilités pour le choix des « nouveaux opérateurs » pour obtenir les délégations de service public. Pour la délégation « Croix du sud », le classement était basé sur six critères :

- Valeur économique et financière : 40 points sur 100 ;
- Performance de l'exploitation et qualité du projet d'offre : 30 points ;
- Qualité du volet social, sociétal et organisation : 15 points ;
- Qualité de la gestion du patrimoine : 5 points ;
- Qualité de service et expérience voyageur : 5 points ;
- Qualité de plan de transition et de continuité de service proposé : 5 points.

On constate qu'on était déjà bien loin de la notion de service public.

Malgré ces critères, dans le communiqué de presse, publié le 25 mars 2025 par Île-de-France Mobilités au sujet de l'exploitation, il était écrit :

« Pour rappel, Île-de-France Mobilités offre des garanties pour les personnels des opérateurs sortants, avec la limitation des changements de lieu de travail et le maintien des conditions de travail et des conditions sociales actuelles, quel que soit l'opérateur retenu ».

À l'époque, le Directeur d'ATM France parlait d'« un respect entier et total des lois, décrets et cahier des exigences sociales d'Île-de-France Mobilités régissant les transferts de personnel de la RATP ».

Aujourd'hui, ATM est en charge de l'exploitation des bus du territoire Croix du sud depuis le 1^{er} mars 2026.

À ce titre, cette société s'est donc engagée à maintenir le statut RATP des agents transférés pendant au moins quinze mois.

Moins de trois mois après, c'est déjà le chaos.

ATM est dans le déni le plus complet, alors que les dégradations des conditions de travail sont facilement vérifiables et que certains employés ont déjà vu leur salaire baisser de 200 € par mois.

Et que fait la région ? Rien

Puisque la droite n'a qu'une obsession, celle de gérer les services publics comme des entreprises, en ignorant la notion même de service public, on pourrait espérer qu'elle le fasse au minimum correctement.

Dans ma vie professionnelle, j'ai souvent vu les entreprises où je travaillais, faire appel à des entreprises extérieures.

Chaque fois, il y a des contrats et lorsque ces contrats ne sont pas respectés, les entreprises extérieures sélectionnées sont, dans un premier temps, rappelées à l'ordre et, dans un second temps, le contrat est rompu, en particulier s'il y a clairement mauvaise foi de l'entreprise.

Là, rien.

Le plus « intéressant » c'est que tout cela était 100 % prévisible.

Dans des articles datant du 16 mars 2025, c'est-à-dire un an avant la mise en application, je lis que, dès l'officialisation de la sélection d'ATM, les élus d'opposition dénonçaient : « *L'analyse de*

*l'offre d'ATM fait apparaître un recours massif au dumping social, avec des licenciements prévus et des entorses aux conditions de transfert des salariés. » et pointaient « une possible **distorsion de concurrence** entre les candidats à l'appel d'offres ».*

Île-de-France Mobilités répondait « *c'est l'opérateur ATM qui a proposé une meilleure offre sociale* ».

Un an après, on peut voir où on est. C'est tout bonnement consternant.

C'est la raison pour laquelle notre Groupe Écologistes et Citoyens soutient ce vœu avec conviction et détermination.

Mme la MAIRE. - Merci Marc Abramson, d'autres interventions ? Monsieur Cediél, nous vous écoutons.

M. CEDIEL. - Merci Madame la Maire.

Chers collègues, Île-de-France Mobilités est un établissement public en charge de l'organisation des transports.

En tant que tel, cet organisme doit veiller à obtenir un service de transport au meilleur coût qualité/prix.

Il est normal que, dans le cadre d'un service public, un appel d'offres puisse être réalisé pour déterminer quelles sont les entreprises les plus performantes dans leur domaine de compétences.

Il s'agit donc d'une mise en concurrence où peuvent concourir des entreprises privées et des entreprises publiques. La RATP et Keolis sont des entreprises issues du secteur public, sachant que l'ouverture à la concurrence est encadrée par la loi et concerne de nombreuses régions en Europe. L'Île-de-France n'est pas la seule concernée en la matière.

Mais le fond du sujet en fait, c'est la divergence profonde qui existe entre la majorité municipale et l'opposition en ce qui concerne le rôle de l'État.

Nous pensons que l'État doit, d'abord et avant tout, se consacrer aux fonctions régaliennes qui sont les siennes, à savoir, outre la gouvernance et la diplomatie, elle doit s'occuper de la défense, de la sécurité, de l'éducation, de la santé, voire de la couverture sociale, de la redistribution, mais son rôle ne consiste pas à faire rouler des wagons sur des voies de chemin de fer, à distribuer le courrier ou à gérer les lignes téléphoniques.

En outre, rien n'est pire qu'une situation de monopole, que ce soit dans le secteur privé qui se traduit par des abus de situations de dominance comme on peut le voir dans certains secteurs d'activité, ou dans le secteur public, cela se traduit par l'inertie bureaucratique ou une rente de situation payée par les usagers et les contribuables.

Le changement d'opérateur ne remet pas en cause le caractère de service public. Les lignes, les tarifs, les obligations contractuelles restent fixés par l'autorité des tutelles, à savoir Île-de-France Mobilités.

La priorité, par conséquent, doit être la continuité des services publics et non la défense d'un opérateur en particulier, quel qu'il soit.

La Société ATM doit faire face, comme nous le constatons régulièrement à la RATP ou à la SNCF, à un conflit social. Rien de nouveau sous le soleil, il suffit de demander aux utilisateurs du RER B, parce qu'en ce qui concerne les grèves à répétition, ils en savent quelque chose.

Et en ce qui concerne la qualité du service, que dirait la gauche municipale s'il devait s'avérer que le même réseau était géré par une entreprise privée. Je n'ose à peine évoquer quels seraient les commentaires.

Donc, pour conclure, nous ne soutiendrons pas ce vœu, précisément parce que nous estimons qu'une modernisation de la gestion des transports en commun est nécessaire et que cela s'accompagne inévitablement par la fin du monopole des entreprises publiques.

Je vous remercie.

Mme la MAIRE. - Cela mérite un débat clair.

M. BARBEROUSSE. - Cela tombe bien !

(Rires.)

Merci Madame la Maire.

Chers collègues, je constate que l'opposition municipale est à géométrie variable puisque, parfois, elle se replie derrière des sujets nationaux dont il ne faut pas parler car ce ne sont pas des compétences et, parfois, elle engage des débats politiques nationaux et au-delà, philosophiques je dirais même. Je m'étonne de cette évolution aussi rapide, en quelques minutes, de votre point de vue, mais cela tombe bien, nous allons pouvoir discuter.

Cela fait un moment que nous subissons les privatisations et les DSP, je dirais 40 ans environ, que les nationalisations se développent, pour des résultats assez bien mesurés et assez largement perceptibles et qui tiennent au fond des choses. Finalement, qu'est-ce qu'une nationalisation, une ouverture à la concurrence ? C'est transformer un usager en client, c'est-à-dire rechercher le profit et non l'intérêt général.

Ne serait-ce que, pour cette raison, il y aurait matière à s'opposer aux privatisations, mais cela a des conséquences qui vont au-delà de cela, comme le rappellent les luttes des salariés d'ATM dans l'exemple concret que nous traitons aujourd'hui, mais qui illustre fort bien les nombreuses privations que nous avons subies.

Les privations conduisent généralement - c'est l'objet puisqu'il s'agit de faire une économie de coûts - à une détérioration des conditions de travail, des salaires, des effectifs, des statuts et à des conflits sociaux. C'est précisément ce que défendent les salariés d'ATM, cette entreprise de transport milanais, qui a acquis une partie du marché.

Ce sont également des inégalités dans la concentration des activités en fonction des marchés des plus rentables ; la privatisation, c'est la recherche du profit. Pourquoi desservir une petite gare qui ne concerne que quelques dizaines, centaines de passagers ? C'est également une perte de contrôle démocratique au fond que de donner au privé, c'est-à-dire à quelques personnes qui ont la chance de posséder de quoi se payer des entreprises, la décision de ce qu'il convient de faire pour ces services publics aussi cruciaux que la santé, l'éducation, l'accès à l'eau, les transports et que sais-je encore, ce seront eux qui, dans leur infinie sagesse, décideront seuls.

D'ailleurs, permettez-moi une petite incise : les fonctions régaliennes de l'État, c'est la police, la justice, l'armée et l'émission de monnaie, ce n'est pas l'éducation et la protection sociale.

Je ferme cette parenthèse.

Perte de contrôle démocratique donc : augmentation des inégalités, dégradation des conditions de

travail et, enfin, dans bien des cas, augmentation des tarifs en réalité pour toujours plus : les actionnaires et les nouveaux propriétaires d'entreprise. La privatisation de l'énergie en est un excellent exemple.

Pour toutes ces raisons et pour soutenir mes camarades syndiqués qui se battent pour défendre leurs acquis sociaux, le Groupe France Insoumise et citoyens votera évidemment des deux mains cette délibération.

Mme la MAIRE. - Merci beaucoup. Thierry Tanzilli, nous vous écoutons.

M. TANZILLI. - Merci Madame la Maire.

Chers collègues, dans son rapport de présentation, Mme la Maire a bien exprimé les difficultés pour les agents gérés désormais par la Société italienne ATM pour offrir un service de qualité aux voyageurs sur les lignes 391 et 63 (Noctilien).

Les Maires de Bagneux, Fontenay-aux-Roses, Châtillon et Malakoff sont allées soutenir ces agents, accompagnés de nombreux élus de Bagneux qui ont fait part de leur solidarité.

Les élus ont pu entendre de nombreux témoignages. Les élus ont pu lire aussi les mails de la Direction qui convoque les conducteurs lorsqu'ils démarrent avec une minute de retard.

Les vitesses commerciales à respecter sont aujourd'hui un prétexte pour mettre une pression sur les salariés, parfois au détriment de leur sécurité et de celle de leurs passagers.

La sécurité est aussi mise à mal quand on voit l'état du matériel roulant, les risques d'accidents, comme les risques de malaise dans des bus non climatisés mais surchargés.

Cette situation de plus en plus problématique et grave pour les agents mais aussi pour les usagers, et elle s'étend peu à peu à l'ensemble des lignes de bus.

Pour défendre les salariés des transports en commun, la ville de Bagneux s'est adressée à Mme Péresse, Présidente d'IDF Mobilités sur les trois points exposés en page 1 du présent rapport de présentation, à savoir :

- Veiller au respect des accords-cadres en matière de statut et de rémunération ;
- Suspendre le processus de privatisation ;
- Suspendre les hausses tarifaires prévues.

Élu en mars dans la nouvelle majorité municipale, utilisateur régulier des bus et autres transports publics desservant notre territoire, je constate moi-même le mécontentement des usagers, je peux dire également que la régulation du trafic et la fréquence de passage sont en défaveur du service public.

Ce qu'il faut, ce n'est pas mettre la pression sur les salariés, mais renforcer les moyens pour investir dans le développement du réseau.

La ville de Bagneux, Mme la Maire ont chevillés au corps le service public et le bien-être au travail de tous les agents du service public ; je ne peux imaginer la dégradation, l'abandon, dans les semaines et mois à venir, d'un service de transport public qui n'en porterait que le nom car, complètement délégué à des entreprises privées mises en concurrence.

Ainsi, l'ensemble de mon Groupe Communistes et Citoyens (nes) votera en faveur de ce vœu, en soutien aux salariés d'ATM, suite à la mise en concurrence des lignes de bus.

Je vous remercie.

Mme la MAIRE. - Merci beaucoup.

Pour les avoir vus moi-même, m'étant rendue sur place et en ayant reçu des courriers de responsables d'ATM, c'est troublant et révoltant d'apprendre trois jours après avoir rencontré un élu de la République qu'il y a un préavis de grève : il devait déjà être connu par les dirigeants que j'ai vus puisqu'il y a des délais légaux à respecter dans notre pays.

J'espère vivement que la Direction d'ATM, qui gère aujourd'hui Croix du sud, reviendra à la raison et entamera un dialogue social acceptable avec ses personnels, notamment pour faire respecter l'accord du « sac à dos social » qui a été négocié pour l'ensemble des DSP, au profit des salariés transférés.

Je vous invite toutes et tous à aller les voir pour que vous puissiez les entendre, ne serait-ce que sur leurs conditions de travail et les problèmes de maintenance du matériel qui sont extrêmement graves à mon avis.

Chers collègues, je vous propose que nous passions au vote ce vœu.

➡ **VOTE : ADOPTE A LA MAJORITE, LE GROUPE MIEUX VIVRE A BAGNEUX S'ABSTENANT**

Je vous remercie.

L'ordre du jour du Conseil municipal est épuisé.

Si vous me le permettez, je voudrais vous annoncer que, ce soir, est le dernier Conseil municipal d'Isabelle Véron, notre Directrice générale adjointe en charge du pôle droit et citoyenneté.

Isabelle a passé douze ans au service de notre collectivité, au service des Balnéolaises et Balnéolais.

Je souhaitais ce soir, moi qui ai eu la chance de travailler avec elle au titre de mes précédentes délégations, la remercier chaleureusement pour tout ce qu'elle a réalisé pour notre ville, avec engagement et sérieux : pour la Pierre Plate, l'abbé Grégoire, la santé, l'habitat, la tranquillité publique, le cadre de vie, les Mathurins, pour tout ce qu'elle a fait. Souhaitons-lui aussi une très bonne retraite bien méritée. Je lui réitère le fait qu'elle sera toujours la bienvenue à Bagneux.

Merci Isabelle.

(Chaleureux applaudissements.)

Merci beaucoup Isabelle. Comme je le disais, tu pourras revenir nous voir quand tu le voudras et, à Noël, lorsque tu fais tes excellents chocolats !

(Rires.)

Un grand merci pour tout.

Je voulais aussi profiter de ce Conseil municipal pour vous dire qu'il sera le dernier pour Lysiane Alezard, comme Directrice de Cabinet.

Lysiane a passé treize ans aux côtés de la Maire de Bagneux, beaucoup Marie-Hélène Amiable mais moi aujourd'hui, notamment dans ce début de mandat tout aussi rocambolesque que pas simple !

Lysiane reste à la ville de Bagneux, elle occupera, à partir du 1^{er} juillet, de nouvelles missions.

Je voulais aussi, en votre nom à tous et en mon nom personnel, lui adresser des remerciements sincères, chaleureux et une grande reconnaissance pour tout ce que tu fais pour nous, pour les élus au quotidien. Cela vaut pour la majorité comme pour l'opposition. Ta disponibilité, ton sérieux, ton accompagnement sont des atouts précieux.

Je souhaite te dire à quel point j'ai beaucoup apprécié le temps passé ensemble comme Maire adjointe mais aussi comme Maire, je t'en remercie très sincèrement.

Je pense que nous pouvons aussi remercier très fort, Lysiane.

(Chaleureux applaudissements.)

À Bagneux, nous n'avons que des femmes extraordinaires !

Chers collègues, le prochain Conseil municipal se tiendra le mardi 13 octobre à 20 heures, ici même.

Nous aurons peut-être l'occasion de nous revoir en marge de Copaca'Bagneux d'ici au 13 octobre, je vous souhaite à toutes et à tous un bel été.

Merci beaucoup.

(La séance est levée à 23 h 10.)

COMMUNE DE BAGNEUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 13 OCTOBRE 2026

L'an deux mille vingt six, le treize octobre, à 19h00, le Conseil municipal, légalement convoqué le 7 octobre 2026, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, à l'Espace Léo-Ferré sis rue Charles-Michels à Bagneux., sous la présidence de Madame Marie-Hélène AMIALE, Maire de Bagneux.

Nombre total de
membres composant le
Conseil municipal : 43

Nombre de membres
présents et représentés
lors de la séance, à
l'appel :

- présents : 36
- représentés : 4
- absents : 3

Étaient présents :

Madame Hélène CILLIERES, Monsieur Mouloud HADDAD, Madame Corinne PUJOL, Monsieur Laurent KANDEL, Madame Aïcha MOUTAOUKIL, Monsieur Farid HOUSNI, Madame Ingrid BIDAULT, Monsieur Lionel CHASSAT, Madame Claire GABIACHE, Madame Fanny DOUVILLE, Madame Laura STORNI, Monsieur Olivier BARBEROUSSE, Madame Monica FABRE, Monsieur Maxime FAURE, Madame Christiane HOCHET, Monsieur Thierry TANZILLI, Madame Blodine B.CANAL, Monsieur Marc ABRAMSON, Madame Laurence SALAUN, Madame Marlyse MONNEY, Monsieur Naïm BEN ROMDHANE, Madame Sabine GRAUX, Madame Adria NECIR, Monsieur Guillaume PEAN, Monsieur Anthony LAFITTE, Monsieur Hakim ABDOU, Madame Béatrice BORZACCA, Madame Léa BIZERAY, Monsieur Valentin GARNIER, Monsieur Bidjad CHAOUCH, Madame Jeanne QUILGARS-NUNES, Madame Laura HINIGER-KIEFFER, Monsieur Jean-Luc ROUSSEAU, Monsieur Antonio CEDIEL, Madame Julienne KUETCHA DABOVE SIMO, Monsieur Saloum KEITA

Étaient absents excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Kevin NOUAR à Madame Marlyse MONNEY, Monsieur James NDJEHOYA à Madame Aïcha MOUTAOUKIL, Monsieur Soheib MABROUKI à Madame Blodine B.CANAL, Madame Anabelle GUEDJ à Monsieur Antonio CEDIEL

Étaient absent(e)s :

Monsieur Moussa KONATE, Madame Raphaëlle PIGNARRE, Monsieur Augustin BIETTE

Votes pour : 40
Votes contre : 0
Abstentions : 0
NPPV : 0

Les membres présents formant la majorité des conseillers en exercice, ils peuvent valablement délibérer en application de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

La Maire ayant ouvert la séance et l'appel nominal des conseillers municipaux ayant été effectué, il a été procédé, conformément à l'article L. 2121-15 du code précité, à la désignation d'un secrétaire dans le sein du conseil.

M. Mouloud HADDAD ayant obtenu la majorité des suffrages, il a été désigné pour remplir cette fonction qu'il a acceptée.

COMMUNE DE BAGNEUX

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DEL_20261013_2

Administration générale

Règlement intérieur du Conseil municipal

Objet : **Approbation de la modification du règlement intérieur du Conseil municipal**

Le Conseil municipal,

À l'unanimité,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses article L. 2121-8 et L. 2121-22-1 ;

Vu la délibération n° DEL_20260623_2 du Conseil municipal du 23 juin 2026 approuvant le règlement intérieur du Conseil municipal et le règlement intérieur annexé ;

Vu le courrier du contrôle de légalité du 27 août 2026 portant observation sur cette délibération et sur le règlement intérieur du Conseil municipal ;

Vu l'avis de la commission municipale unique du 6 octobre 2026 ;

Considérant qu'il y a lieu d'intégrer dans le règlement du Conseil municipal les dispositions de l'article L. 2121-22-1 du Code général des collectivités territoriales relatives à la création d'une mission d'information et d'évaluation ;

Vu le projet de règlement intérieur modifié tenant compte de ces dispositions ci-annexé ;

Ayant entendu le rapporteur,

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE :

Article 1^{er} : adopte le règlement intérieur du Conseil municipal modifié, tel qu'annexé à la présente délibération.

Article 2 : la présente délibération rend caduque la délibération n° DEL_20260623_2 du 23 juin 2026 et le règlement intérieur qui y était annexé.

Article 3 : la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux formé par les personnes auxquelles elle fait grief dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication. Ce recours contentieux doit être introduit auprès du tribunal administratif de Cergy-Pontoise, sis 2-4, boulevard de l'Hautil à Cergy (95000). Il peut être intenté par voie dématérialisée au moyen de l'application informatique dénommée « télérecours citoyens » (accessible à partir du site Internet www.telerecours.fr).

Article 4 : la présente délibération sera transmise au Préfet des Hauts-de-Seine et publiée en ligne sur le site Internet de la Commune.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits et, après lecture, les membres présents ayant signé.

Pour extrait conforme,

Envoyé en préfecture le 16/10/2026

Reçu en préfecture le 16/10/2026

Publié le 19/10/2026

ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_2-DE



Le Secrétaire de séance
Mouloud Haddad

La Maire
Hélène Cillières



Signé électroniquement par : Hélène CILLIERES

Date de signature : 16/10/2026

Qualité : Maire

MANDAT 2026-2032

REGLEMENT INTERIEUR DU CONSEIL MUNICIPAL

Etabli en application de l'article L.2121-8 du Code général des collectivités territoriales

PREAMBULE

Les collectivités territoriales de la République s'administrent librement par des conseils élus et dans les conditions prévues par la loi (Constitution – article 72).

Le présent règlement intérieur est établi conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales (CGCT). Il vise à assurer un fonctionnement démocratique, régulier et efficace du Conseil municipal.

CHAPITRE I – LES REUNIONS DU CONSEIL MUNICIPAL : FREQUENCE, CONVOCATION, PREPARATION

Article 1 : Attributions du Conseil municipal

Le conseil municipal règle par délibération les affaires de la commune. Il donne son avis à chaque fois qu'il est requis. Il émet des vœux sur tous les objets d'intérêt local. Il procède à la désignation des membres ou délégués pour siéger au sein d'organismes extérieurs.

Article 2 : Lieu des réunions

Le Conseil municipal se réunit ordinairement à l'espace Léo Ferré, 15 rue Charles-Michels, 92220 Bagneux, lieu officiel de réunion de l'assemblée délibérante conformément à la délibération n°DEL_20230321_34 du 21/03/2023.

Article 3 : Fréquence des réunions

Le Conseil municipal se réunit au moins une fois par trimestre, et chaque fois que Madame la Maire le juge utile.

Madame la Maire est tenue de convoquer le Conseil municipal dans un délai de trente jours quand la demande motivée lui en est faite par le représentant de l'Etat, ou par le tiers des membres du Conseil municipal en exercice.

Article 4 : Convocation des réunions

Le conseil municipal est convoqué par Madame la Maire dans un délai de cinq jours francs précédant la séance. Ce délai peut être abrégé en cas d'urgence, sans être inférieur à un jour franc.

Madame la Maire convoque les membres du Conseil municipal de manière dématérialisée ou, si les conseillers municipaux en font expressément la demande, par écrit à leur domicile ou à une autre adresse.

Lors du renouvellement intégral du conseil municipal, le Maire en exercice avant les élections convoque la nouvelle assemblée pour sa séance d'installation, à savoir celle de l'élection du/de la Maire et des adjoints.

La convocation est mentionnée au registre des délibérations, affichée ou publiée.

A chaque fin de réunion du Conseil municipal, madame la Maire informe les conseillers municipaux de la date prévisionnelle de la prochaine réunion. La date de la réunion est confirmée dans un délai de quinze jours avant son échéance par courrier et/ou par courriel.

Dans la mesure du possible, un calendrier prévisionnel sur six mois sera envoyé aux conseillers municipaux.

Article 5 : Ordre du jour

La convocation faite par Madame le Maire indique les questions portées à l'ordre du jour.

L'ordre du jour est fixé par Madame la Maire. Il est joint à la convocation et porté à la connaissance du public.

Article 6 : Documents préparatoires

Tout membre du Conseil a le droit, dans le cadre de sa fonction, d'être informé des affaires de la commune qui font l'objet d'une délibération.

A la convocation, outre l'ordre du jour de la séance établi par Madame la Maire, est jointe une note de synthèse explicative sur chacune des affaires soumises à délibération.

Lorsqu'une délibération concerne un contrat de service public, le projet de contrat ou le marché accompagné de l'ensemble des pièces peut être consulté par tout conseiller municipal à sa demande écrite et adressée à Madame la Maire, en mairie, au secrétariat général, à ses heures d'ouverture, dès réception de la convocation jusqu'au jour de la séance.

Article 7 : Information collective des conseillers municipaux

Les pièces officielles des affaires soumises à délibération peuvent être consultées auprès du secrétariat général de la commune, sur demande adressée à Madame le Maire.

Le relevé des décisions prises par Madame la Maire conformément aux dispositions des articles L 2122-22 et L 2122-23 du Code général des collectivités territoriales est transmis aux Conseillers municipaux en même temps que l'ordre du jour de la séance du conseil municipal ; il est joint à la convocation du Conseil Municipal.

Article 8 : Commission municipale de préparation du conseil municipal

- Article 8-1 : Composition de la commission

Le conseil municipal fixe le nombre de commissions municipales de travail, et le nombre de commissaires appelés à y siéger. Le conseil municipal désigne en son sein les membres des commissions municipales chargées d'étudier les dossiers avant leur inscription à l'ordre du jour du conseil municipal. La composition des différentes commissions doit respecter le principe de la représentation proportionnelle des différents groupes constitués au sein du Conseil Municipal. Lors de la première réunion, les membres de la commission procèdent à la désignation du Vice-Président.

Il est créé par délibération une commission de préparation du Conseil municipal, dite commission municipale unique, composée de l'ensemble des conseillers municipaux.

Le Conseil peut, en outre, décider à tout moment lors d'une séance la création d'une Commission à laquelle sera soumise l'étude d'une question particulière.

- **Article 8-2 : Rôle de la commission**

La commission passe en revue l'ordre du jour prévisionnel de la prochaine réunion du Conseil municipal, et traite l'ensemble des points qui y sont inscrits.

La commission émet un simple avis sur les affaires qui lui sont présentées, sans qu'un quorum soit exigé.

La commission peut également, sur proposition de son président, se voir présenter des sujets d'information ou d'actualité sur des dossiers intéressant la vie municipale.

- **Article 8-3 : Présidence de la commission**

La commission est présidée de droit par Madame la Maire, et en son absence, par le Vice-président. Le cas échéant, elle est présidée par un.e élu.e présent, choisi.e dans l'ordre du tableau.

- **Article 8-4 : Réunions de la commission**

La commission est convoquée par Madame la Maire dans un délai de 5 jours précédant la séance. Une note d'information pour chaque question inscrite à l'ordre du jour est adressée aux commissaires avec la convocation.

La commission se réunit en amont de chaque réunion du conseil municipal.

La commission peut inviter toute personne, membre ou non de l'administration communale susceptible d'apporter des éléments visant à éclairer les débats, à participer à sa réunion.

Un compte-rendu synthétique est établi par les représentant.es de l'administration communale chargé.es d'assister les commissaires dans la présentation des affaires soumises à leur examen.

Il est transmis à l'ensemble des élus municipaux en même temps que la convocation et le dossier pour la réunion de la séance du Conseil municipal qui suit.

Les séances de la commission ne sont pas publiques.

Madame la Maire peut proposer au Conseil Municipal la création d'une commission spécifique pour une durée limitée, liée à l'étude d'un dossier déterminé.

CHAPITRE II – QUORUM ET ABSENCES

Article 9 : Quorum

Le Conseil Municipal ne peut délibérer que lorsque la majorité de ses membres en exercice assiste à la séance. Celle-ci ne peut être déclarée ouverte par Madame la Maire qu'après vérification par ses soins du quorum. La présence des membres du Conseil municipal est vérifiée après appel nominatif au début de la séance, et contresignée par chacun.e des élu.es présent.es sur une feuille de présence.

Le quorum doit être atteint lors de la mise en discussion de tout point soumis à l'approbation du Conseil municipal.

Si le quorum n'est pas atteint alors qu'une prise de décision est nécessaire, Madame la Maire peut à nouveau, à trois jours au moins d'intervalle, convoquer le Conseil municipal qui se réunira et pourra

valablement délibérer sans obligation de quorum sur les seuls points pour lesquels l'absence de quorum a empêché leur adoption lors de la première séance.

Article 10 : Représentation des absents

Un.e Conseiller.e municipal.e empêché.e d'assister à une séance peut donner à un.e collègue de son choix pouvoir écrit de voter en son nom.

Tout.e conseiller.e ne peut être porteur que d'un seul mandat. Ce mandat est révocable à tout moment.

Sauf cas de maladie dûment constatée, il ne peut être valable pour plus de trois séances consécutives.

Un.e Conseiller.e Municipal.e qui quitte la salle en cours de séance doit en aviser le/la Président.e de séance. La sortie est mentionnée au procès-verbal.

Article 11 : Obligation de présence

La participation des conseillers municipaux à chaque séance du Conseil municipal est obligatoire. Toute absence doit être justifiée et motivée auprès du Maire.

CHAPITRE III – ORGANISATION DES SEANCES DU CONSEIL MUNICIPAL

Article 12 : Présidence de la séance

Madame la Maire préside de droit les séances du Conseil Municipal, sauf pour la séance au cours de laquelle il est procédé à l'élection du Maire, et lors du vote du compte financier unique.

En cas d'absence ou d'empêchement, elle est remplacée par un.e adjoint.e ou un.e conseiller.e municipal.e dans l'ordre du tableau.

La séance du conseil municipal où il est procédé à l'élection du Maire est présidée par le/la plus âgé.e des conseiller.es municipaux.ales.

Dans les séances où le compte financier unique est débattu, le conseil municipal élit un.e président.e de séance pour ce vote. Dans ce cas, Madame la Maire peut assister à la discussion ; mais elle doit se retirer au moment du vote.

Madame la Maire ou son/sa remplaçant.e ouvre les séances, dirige les débats, accorde la parole, rappelle les orateurs à la question, met fin, s'il y a lieu aux interruptions de séance, met aux voix les délibérations, proclame les résultats des votes et prononce la clôture des séances.

Article 13 : Secrétariat de la séance

Au début de chaque séance, le Conseil nomme un ou plusieurs de ses membres pour remplir les fonctions de secrétaire.

Le/la secrétaire peut être assisté.e par la Directrice Générale des Services ou tout.e autre fonctionnaire requis. Il.elle préside à la rédaction du compte-rendu de séance.

Article 14 : Publicité de la séance

Les séances du Conseil Municipal sont publiques.

Toutefois le Conseil Municipal, sur la demande de trois de ses membres ou de Madame le Maire, peut décider sans débat, à la majorité absolue des membres présents ou représentés, de se réunir à huis clos.

La population est informée des réunions du Conseil municipal par voie d'affichage et sur le site Internet de la Ville.

Le public est accueilli dans un emplacement réservé à cet effet. Il ne doit ni participer aux débats, ni les troubler, sous peine des sanctions prévues à l'alinéa suivant.

La Maire ou l'élue qui préside le Conseil municipal, dans le cadre des prescriptions légales, a seule la police de l'assemblée. La Maire peut interdire l'accès à une personne ou à un groupe de personnes dont le comportement est susceptible de troubler gravement le déroulement de la séance. Elle peut faire expulser de l'auditoire ou arrêter toute personne qui trouble l'ordre en application des dispositions de l'article L 2121-16 du Code général des collectivités territoriales.

Article 15 : Déroulé de la séance

- Article 15-1 : Questions à l'ordre du jour

Le Conseil Municipal ne peut légalement délibérer que sur les seules questions inscrites à l'ordre du jour. Madame la Maire appelle les affaires inscrites à l'ordre du jour et elle les soumet à la délibération du Conseil.

Elle peut aussi communiquer au conseil municipal des informations diverses d'intérêt commune, ou lui soumettre des questions diverses qui ne font pas l'objet de délibération.

- Article 15-2 : Présentation des rapports

Sauf disposition particulière, chaque affaire fait l'objet d'un exposé sommaire par Madame la Maire ou le rapporteur désigné. Cette présentation peut être précédée ou suivie d'une intervention de Madame la Maire, de l'adjoint.e ou du conseiller.e municipal.e délégué.e compétent.e dans le cas où celui-ci n'est pas le rapporteur.

Article 16 : Discussions et débats

- Article 16-1 : Demande de parole

Tout membre du Conseil municipal désirant exprimer un avis sur une question soumise à délibération doit demander la parole à la présidente de séance.

Aucune personne extérieure au Conseil autre que les personnes dont l'audition est prévue, et les fonctionnaires appelés par le Maire à donner des renseignements, ne peut, quel qu'en soit le prétexte, prendre la parole lors des débats.

Par dérogation à l'article 14 du présent règlement, et pour mener à bien sa mission, le Conseil sur proposition de Madame la Maire, peut décider de donner la parole au public. Pour ce faire, Madame la Maire suspend la séance pendant l'audition. Les prises de parole du public ne figureront ni au procès-verbal, ni au compte rendu de la séance.

- Article 16-2 : Expression des orateurs

Les membres du Conseil Municipal prennent la parole sur autorisation de la présidente, dans l'ordre des demandes. Au-delà de 3 minutes d'intervention, la Présidente peut demander à l'orateur de

conclure brièvement. À l'occasion des débats budgétaires et de ceux concernant les sujets structurants, la durée d'intervention de chaque conseiller municipal est portée à 5 minutes.

L'orateur ne doit s'adresser qu'à la Présidente de séance et au Conseil Municipal. Les interpellations réciproques entre membres, celles adressées au public et les manifestations susceptibles de troubler la séance sont interdites.

- **Article 16-3 : Conduite des débats**

La Présidente veille à ce que les discussions se poursuivent avec calme et dignité et à ce que le.la conseiller.e qui a la parole ne soit pas interrompu.e.

La Présidente rappelle à la question l'orateur qui s'en écarte. Elle rappelle à l'ordre les membres du Conseil Municipal qui troubleraient la séance.

Si un membre du conseil municipal trouble l'ordre par des interruptions, des attaques personnelles ou des propos contraires à la loi, Madame la Maire peut faire un rappel à l'ordre. Lorsqu'un membre du conseil municipal a été rappelé à l'ordre deux fois dans la même séance, Madame la Maire peut lui retirer la parole pour le reste de la séance. S'il persiste à troubler les travaux de l'assemblée délibérante, il est procédé à une suspension de la séance et il peut être fait application des dispositions du dernier alinéa de l'article 14.

- **Article 16-4 : Clôture des discussions**

La Présidente déclare la discussion close lorsque personne ne demande plus la parole sur la question évoquée ou lorsqu'elle estime que le Conseil est en mesure de voter. Elle met alors le projet de délibération aux voix.

Article 17 : Vote des délibérations

- **Article 17-1 : Modalités de vote des délibérations**

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des suffrages exprimés. S'il y a partage des voix, la voix de la Présidente est prépondérante, sauf en cas de scrutin secret.

Le vote a lieu de façon ordinaire à main levée. Il a lieu au scrutin secret si le tiers des membres présents le demande ou s'il s'agit de procéder à une nomination ou représentation.

Le vote a lieu au scrutin public à la demande du quart des membres présents. Dans ce cas, à l'appel de son nom, chaque membre répond « pour » ou « contre » ou déclare qu'il s'abstient, ou qu'il ne prend part au vote. Le vote de chaque membre est alors mentionné au procès-verbal.

Si une demande de scrutin public et une demande de scrutin secret sont déposées en même temps, le scrutin secret a la préférence.

- **Article 18-1 : Conflit d'intérêt et vote**

Les membres de conseil municipal intéressés au sens légal du terme à l'affaire qui fait l'objet d'une délibération du conseil, soit en leur nom personnel, soit indirectement, doivent s'abstenir de participer au débat et au vote en question (article L. 2131-1 du Code général des collectivités territoriales).

Article 18 : Suspension de séance

Madame la Maire peut à tout moment suspendre la séance. Une suspension de séance peut être accordée par la Présidente de séance sur la demande d'un.e Président.e d'un groupe politique. Dans

ce cas, la suspension accordée ne pourra être supérieure à 10 minutes. Chaque groupe du conseil ne pourra se voir accorder plus d'une suspension par séance.

Article 19 : Débat d'orientations budgétaires

Dans un délai de deux mois précédant l'examen du budget par le Conseil Municipal, un débat a lieu en séance sur les orientations générales de ce budget.

La Commission municipale unique est saisie préalablement à ce débat.

Le débat d'orientations budgétaires, en se référant aux prévisions de dépenses et de recettes, aux conditions de l'équilibre budgétaire, au programme pluriannuel d'investissement, ainsi qu'à l'évolution et aux caractéristiques de l'endettement, porte sur l'examen des priorités de l'activité municipale.

Ce débat, qui se déroule à partir d'un rapport détaillant les éléments précités, contribue à la préparation du budget primitif de la commune.

Article 20 : Questions orales

A chaque séance du conseil municipal, à l'exclusion des séances exceptionnelles, tout conseiller municipal peut exposer, après épuisement de l'ordre du jour, une question orale ayant trait aux affaires d'intérêt communal ne donnant lieu ni à débat, ni à vote.

Ces questions (au nombre de trois au maximum par groupe) doivent être présentées par écrit à Madame le Maire, dans un délai minimal de trois jours ouvrés avant la séance, sauf en cas d'urgence. Le texte contient un exposé des faits, une argumentation et une question.

Madame la Maire y répond dans le cadre des questions diverses en fin de séance.

Article 21 : Vœux

Conformément aux dispositions de l'article L 2121-29 du Code général des collectivités territoriales, le Conseil municipal a la possibilité d'émettre des vœux. Ces vœux doivent porter sur des sujets d'intérêt local.

Sauf cas d'urgence admis comme tel, les Président.es de Groupe doivent adresser à Madame la Maire le texte du vœu qu'ils souhaitent soumettre au Conseil Municipal dans le délai de 15 jours avant la séance du conseil municipal. Les propositions de vœux adressées à Madame la Maire passé le délai réglementaire de convocation du conseil municipal seront renvoyées à la séance suivante.

Madame la Maire décide de l'inscription des vœux à l'ordre du jour de la séance conformément à l'article L 2121-10 du Code général des collectivités territoriales. La présentation des vœux donne lieu à un débat et à un vote lors de la séance du Conseil municipal.

Les vœux font partie intégrante de l'ordre du jour de la séance du conseil municipal à laquelle ils sont inscrits. Ils sont donc préparés et transmis dans les mêmes délais et selon la même procédure que l'ensemble des projets examinés par le conseil municipal.

Les propositions de vœux sont jointes aux documents préparatoires envoyés aux Conseillers ; ils sont inscrits à l'ordre du jour de la réunion de la commission municipale préparatoire à la séance du conseil municipal, et transmis dans le dossier du Conseil municipal joint à la convocation pour la séance à laquelle ils sont inscrits.

Article 22 : Mission d'information et d'évaluation

Conformément aux dispositions de l'article L.2121-22-1 du Code générale des collectivités territoriales, lorsqu'un sixième des conseillers municipaux en fait la demande, le conseil municipal délibère de la création d'une mission d'information et d'évaluation chargée de recueillir des éléments d'information sur une question d'intérêt communal ou de procéder à l'évaluation d'un service public communal. Un même conseiller municipal ne peut s'associer à une telle demande plus d'une fois par an. Aucune mission ne peut être créée à partir du 1^{er} janvier de l'année civile qui précède l'année du renouvellement général des conseils municipaux.

- Article 22-1 : constitution de la mission

La demande de création de la mission doit être adressée à Madame la Maire au moins un mois avant la date de la séance du conseil municipal au cours de laquelle elle sera examinée.

La demande doit être formulée par écrit, sous forme d'un projet de délibération motivé, exposant précisément l'objet de la mission envisagée. Elle doit être formellement signée par au moins un sixième des conseillers municipaux.

Madame la Maire soumettra alors le projet de délibération au vote du conseil municipal lors de sa plus proche réunion, sous réserve du respect du calendrier de préparation de la séance, incluant l'examen de la demande par la commission municipale unique préalable à la tenue de la séance.

Le conseil municipal se prononce alors sur l'opportunité de la création de la mission. Il fixe l'objet de la mission, sa durée (qui ne pourra excéder six mois à compter de la date de la date de la délibération ayant créé la mission), et désigne les conseillers municipaux appelés à y siéger dans le respect des règles de composition de la mission.

- Article 22-2 : composition de la mission

La mission sera composée de 7 membres. Pour chacune des missions, il appartiendra au Conseil municipal d'en désigner les membres en son sein, en veillant à ce que les sièges seront répartis entre les différents groupes politiques du conseil municipal à la répartition proportionnelle à la plus forte moyenne.

- Article 22-3 : Fonctionnement de la commission

La mission désigne en son sein un.e président.e et un.e rapporteur.e. Elle peut demander à Madame la Maire à obtenir de la part des services municipaux les éléments d'information utiles à l'exercice de sa mission. Elle peut inviter à participer, avec voix consultative, des personnes qualifiées, extérieures au Conseil municipal, dont l'audition lui paraît utile.

A l'issue de ses travaux dans le délai tel que fixé par la délibération du Conseil municipal, le/la président.e de la mission remet un pré-rapport à Madame la Maire, qui dispose d'un délai de quinze jours pour faire part de ses éventuelles observations. Dans un délai de quinze jour après la remise de ces observations, le rapport final est remis à Madame la Maire, afin qu'il soit inscrit en vue de sa présentation à l'ordre du jour de la plus proche séance du Conseil municipal, dans le respect du calendrier de préparation de la séance. Le rapport fait alors l'objet d'une communication par le/la président.e de la mission et d'un débat en séance.

Article 23 : Saisine citoyenne du conseil municipal

Le Conseil municipal peut être appelé, sur proposition de Madame la Maire, à débattre d'une proposition de résolution déposée devant lui, conformément au droit de saisine créé par une

délibération n° DEL_20201215_1 en date du 15 décembre 2020, dans les conditions fixées par le règlement d'application y afférent.

Cette saisine citoyenne obéit aux formes et modalités du présent règlement intérieur ainsi qu'aux dispositions légales concernant à la fois la convocation des membres du Conseil municipal et leur information. Elle peut donner lieu à des échanges organisés en séance.

Lors de sa présentation, le ou la pétitionnaire à l'origine de cette résolution citoyenne est autorisé-e à exposer le principe et les enjeux de la résolution qu'il ou elle a initiée lors d'une suspension de séance. Il ou elle est invitée par le Maire ou le ou la présidente de séance à présenter le projet de résolution ou d'action.

Au terme de cet exposé, la séance reprend. Le projet de résolution fait l'objet d'un vote en séance et doit recueillir la majorité des voix pour pouvoir être pris en compte par les services municipaux. Il prend la forme d'une délibération qui est mise aux voix afin d'être adoptée. Si nécessaire il pourra de nouveau être soumis au Conseil municipal au terme de l'étude auquel il aura donné lieu, dans les conditions usuelles du présent règlement intérieur.

Article 24 : Compte-rendu de la séance et publicité des décisions du conseil municipal

Un compte rendu exhaustif de chaque séance, rédigé à partir d'une sténotypie, est adressé dans la mesure du possible avec la convocation pour la séance suivante à chaque membre du conseil municipal. Sauf impossibilité, la Présidente, soumet le compte rendu à l'approbation de l'assemblée communale au début de la séance du Conseil suivant.

Chaque membre du Conseil Municipal peut demander, de préférence par écrit, la rectification des propos qu'il/elle a tenus, et seulement de ses propos. Les contestations sont purement formelles et ne peuvent en aucun cas entraîner la reprise du débat sur le fond.

Le compte-rendu approuvé est mis en ligne sur le site internet de la Ville.

CHAPITRE IV – GROUPES POLITIQUES ET DROITS DE L'OPPOSITION

Article 25 : Constitution des groupes d'élus

Les membres du Conseil peuvent se constituer en groupes d'élus selon leurs affinités politiques. Lors de la constitution d'un groupe, son/sa Président.e en avise Madame la Maire en lui communiquant la déclaration de constitution du groupe, l'intitulé du groupe, la liste des membres ayant donné leur adhésion, et la désignation de son représentant. Chaque groupe, pour être reconnu, devra comporter au moins deux membres.

Un.e Conseiller.e Municipal.e ne peut faire partie que d'un seul groupe.

Les modifications des groupes politiques sont portées à la connaissance de Madame la Maire, qui en donne connaissance au Conseil municipal lors de la plus proche séance qui suit cette information.

Article 26 : Moyens des élus

Conformément à l'article L 2121-13-1 du Code général des collectivités territoriales, il est mis à disposition des membres du Conseil municipal ayant consenti à la dématérialisation, à titre individuel, des moyens informatiques permettant l'échange d'informations sur les affaires communales. A ce titre, les adjoints et conseillers municipaux bénéficiant d'une délégation sont dotés d'un ordinateur portable ; les conseillers municipaux ne bénéficiant pas d'une délégation sont dotés d'une tablette

numérique. Ce matériel devra être restitué à l'administration lors de la cessation des fonctions du conseiller municipal.

Article 27 : Locaux

Les Conseillers Municipaux n'appartenant pas à la majorité municipale qui en feront la demande pourront disposer sans frais du prêt d'un local commun dans les conditions fixées par l'article L. 2121-27 du Code général des collectivités territoriales.

Les locaux mis à disposition ne sauraient en aucun cas être destinés à une permanence, ou à accueillir des réunions publiques.

Article 28 : Tribunes d'expression

Des tribunes d'expression des groupes sont organisées dans le bulletin mensuel d'informations municipales « BAGNEUX INFOS MAGAZINE [B!M] » publié sur le site internet de la ville et relayé sur les réseaux sociaux ». Deux pages du bulletin y sont consacrées.

Chaque groupe représenté au conseil municipal ainsi que l'élu de la liste « Mouvement citoyen balnéolais » dispose d'un espace comprenant au maximum 1300 signes en caractères times 10. L'utilisation d'un plus grand nombre de signes n'augmente pas cet espace mais entraîne une réduction du corps du caractère d'imprimerie dans lequel la tribune est publiée.

Chaque tribune peut s'accompagner d'illustrations :

- soit d'une photo d'un.e ou plusieurs signataires en haut de la tribune et d'un logo au niveau de la signature ;
- soit d'un logo en haut de la tribune sans ajout de photo.

Le texte de la tribune d'expression doit parvenir à la rédaction de « BAGNEUX INFOS MAGAZINE [B!M] » au plus tard le 15 de chaque mois.

Les tribunes d'expression doivent porter sur des sujets d'intérêt local relevant des compétences des collectivités territoriales ou de leur groupement.

Les tribunes doivent respecter les dispositions légales et notamment celles de la loi de 1881 relatives à la liberté de la presse et ne doivent pas contenir de propos diffamatoires ou injurieux et celles des articles L. 52-1 à L. 52-8 du Code électoral relatives à la communication en période pré-électorale.

CHAPITRE V – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 29 : Modification du règlement intérieur

Toute proposition de modification du présent règlement devra être communiquée à Madame le Maire afin que celle-ci en avise dans les plus brefs délais les président.es des groupes du conseil municipal.

Après consultation de ces derniers, la proposition de modification sera inscrite à l'ordre du jour du Conseil municipal pour décision.

COMMUNE DE BAGNEUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 13 OCTOBRE 2026

L'an deux mille vingt six, le treize octobre, à 19h00, le Conseil municipal, légalement convoqué le 7 octobre 2026, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, à l'Espace Léo-Ferré sis rue Charles-Michels à Bagneux., sous la présidence de Madame Marie-Hélène AMIALE, Maire de Bagneux.

Nombre total de
membres composant le
Conseil municipal : 43

Nombre de membres
présents et représentés
lors de la séance, à
l'appel :

- présents : 36
- représentés : 4
- absents : 3

Étaient présents :

Madame Hélène CILLIERES, Monsieur Mouloud HADDAD, Madame Corinne PUJOL, Monsieur Laurent KANDEL, Madame Aïcha MOUTAOUKIL, Monsieur Farid HOUSNI, Madame Ingrid BIDAULT, Monsieur Lionel CHASSAT, Madame Claire GABIACHE, Madame Fanny DOUVILLE, Madame Laura STORNI, Monsieur Olivier BARBEROUSSE, Madame Monica FABRE, Monsieur Maxime FAURE, Madame Christiane HOCHET, Monsieur Thierry TANZILLI, Madame Blodine B.CANAL, Monsieur Marc ABRAMSON, Madame Laurence SALAUN, Madame Marlyse MONNEY, Monsieur Naïm BEN ROMDHANE, Madame Sabine GRAUX, Madame Adria NECIR, Monsieur Guillaume PEAN, Monsieur Anthony LAFITTE, Monsieur Hakim ABDOU, Madame Béatrice BORZACCA, Madame Léa BIZERAY, Monsieur Valentin GARNIER, Monsieur Bidjad CHAOUCH, Madame Jeanne QUILGARS-NUNES, Madame Laura HINIGER-KIEFFER, Monsieur Jean-Luc ROUSSEAU, Monsieur Antonio CEDIEL, Madame Julienne KUETCHA DABOVE SIMO, Monsieur Saloum KEITA

Étaient absents excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Kevin NOUAR à Madame Marlyse MONNEY, Monsieur James NDJEHOYA à Madame Aïcha MOUTAOUKIL, Monsieur Soheib MABROUKI à Madame Blodine B.CANAL, Madame Anabelle GUEDJ à Monsieur Antonio CEDIEL

Étaient absent(e)s :

Monsieur Moussa KONATE, Madame Raphaëlle PIGNARRE, Monsieur Augustin BIETTE

Votes pour : 40
Votes contre : 0
Abstentions : 0
NPPV : 0

Les membres présents formant la majorité des conseillers en exercice, ils peuvent valablement délibérer en application de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

La Maire ayant ouvert la séance et l'appel nominal des conseillers municipaux ayant été effectué, il a été procédé, conformément à l'article L. 2121-15 du code précité, à la désignation d'un secrétaire dans le sein du conseil.

M. Mouloud HADDAD ayant obtenu la majorité des suffrages, il a été désigné pour remplir cette fonction qu'il a acceptée.

COMMUNE DE BAGNEUX

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DEL_20261013_3

Administration générale

Référent déontologue des élu.es

Objet : Désignation du référent déontologue pour les élu.es de la commune de Bagneux

Le Conseil municipal,

À l'unanimité,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 1111-1-1, ainsi que les articles R. 1111-1- A et suivants ;

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;

Vu la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (article 218) ;

Vu le décret n° 2022-1520 du 6 décembre 2022 relatif au référent déontologue de l'élu local ;

Vu l'arrêté du 6 décembre 2022 pris en application du décret précité ;

Vu l'avis de la commission municipale unique du 6 octobre 2026 ;

Considérant que tout élu local peut consulter un référent déontologue chargé de lui apporter tout conseil utile au respect des principes déontologiques consacrés dans la charte de l'élu local ;

Considérant que la désignation d'un référent déontologue pour les élu.es constitue une obligation pour les collectivités ;

Considérant que ce référent doit être désigné par l'organe délibérant de chaque collectivité et établissement public local ;

Considérant que les missions du référent déontologue sont exercées en toute indépendance et impartialité par des personnes choisies en raison de leur expérience et de leurs compétences ;

Considérant que la personne choisie aux fins d'exercer ces fonctions ne doit pas être concernée par l'une des incompatibilités prévues à l'article R.1111-1- A du Code général des collectivités territoriales (CGCT) ;

Considérant que cette désignation participe à la diffusion des bonnes pratiques au sein de de la commune de Bagneux, ainsi qu'à la sécurisation juridique des élu.es ;

Considérant que Monsieur Hubert FAIVRE-PIERRET, dont le profil est adapté pour l'exercice de ces fonctions, a fait part de son accord pour être désigné référent déontologue pour les élu.es de la commune de Bagneux ;

Considérant que sa candidature répond à l'intégralité des conditions juridiques permettant sa désignation ;

Ayant entendu le rapporteur,

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE :

Article 1^{er} : Désignation du référent déontologue

Désigne Monsieur Hubert FAIVRE-PIERRET en tant que référent déontologue des élu.es de la commune de Bagneux.

Il est procédé à cette désignation pour une durée allant jusqu'à l'échéance du mandat municipal en cours. Au terme de cette durée, il peut être procédé, dans les mêmes conditions, au renouvellement de ses missions.

À la demande du référent déontologue, il peut être mis fin à ses fonctions.

Article 2 : Missions et obligations du référent déontologue

Les missions et obligations du référent déontologue sont, à la demande de l'élue qui le saisit, les suivantes :

- Il apporte des conseils utiles au respect des principes déontologiques visés dans la charte de l'élue local ;
- Il éclaire les élu.es sur la conduite à tenir et les bonnes pratiques à adopter au cours de leur mandat ;
- Il joue un rôle de prévention et d'anticipation contre tout risque de manquement aux devoirs de probité.

Le référent déontologue est tenu au secret professionnel dans le respect des articles 226-13 et 226-14 du code pénal et à la discrétion professionnelle pour tous les faits, informations ou documents dont il a connaissance dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de ses fonctions.

Article 3 : Modalités de saisine du référent déontologue

Les missions du référent déontologue sont exercées de manière indépendante et impartiale. Dans l'exercice de ses fonctions, il ne peut solliciter ni recevoir d'injonctions de l'autorité investie du pouvoir de nomination ou de son représentant.

Le référent déontologue est saisi directement par les élu.es, par courriel précisant dans son objet :

« Saisine du référent déontologue – Commune de Bagneux - Confidentiel ».

Il dispose d'une boîte de réception avec messagerie dotée d'une adresse propre :

hubert.faivrepierret@pm.me

Toute demande fera l'objet d'un accusé de réception par le référent déontologue qui mentionnera la date de réception et rappellera le cadre réglementaire de la réponse. Le référent étudiera les éléments transmis par l'élue, pourra demander des informations complémentaires si nécessaire.

Article 4 – Modalités de délivrance du conseil du référent déontologue

Les missions du référent déontologue sont exercées de manière indépendante et impartiale. Dans l'exercice de ses fonctions, il ne peut solliciter ni recevoir d'injonctions de l'autorité investie du pouvoir de nomination ou de son représentant.

Il communiquera l'avis qu'il rend à l'élue concerné.e dans un délai raisonnable et proportionné à la complexité de la demande, par écrit ou à l'oral, en fonction du souhait de l'élue concerné.e. Les avis et conseils donnés par le référent déontologue sont purement consultatifs et ne sont pas susceptibles de recours.

L'élue reste libre de ne pas suivre les recommandations du référent déontologue. Par ailleurs, après avoir pris connaissance du risque éventuel encouru, l'élue prend sa décision en responsabilité.

Article 5 : Rémunération du référent déontologue

Le référent déontologue sera rémunéré par une indemnité de vacation dont le montant est fixé à 80 euros par dossier traité, conformément à l'arrêté du 6 décembre 2022 pris en application du décret n° 2022-1520 du 6 décembre 2022 relatif au référent déontologue de l'élue local.

Des frais éventuels de transport et d'hébergement peuvent être
besoin dans les conditions applicables aux personnels de la fonction publique territoriale.

Les crédits correspondants aux dépenses inhérentes à la rémunération du référent déontologue et le cas échéant au défraiement de ses frais de transport et d'hébergement seront imputés au budget communal sous les rubriques correspondantes.

Article 6 : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux formé par les personnes auxquelles elle fait grief dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication. Ce recours contentieux doit être introduit auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, sis 2-4, boulevard de l'Hautil à Cergy (95000). Il peut être intenté par voie dématérialisée au moyen de l'application informatique dénommée « télérecours citoyen » (accessible à partir du site internet www.telerecours.fr).

Article 7 : La présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine, à Monsieur le Comptable public de Montrouge, notifiée à Monsieur Hubert FAIVRE-PIERRET, référent déontologue désigné et publiée en ligne sur le site internet de la Commune.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits et, après lecture, les membres présents ayant signé.

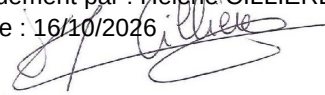
Pour extrait conforme,

Le Secrétaire de séance
Mouloud Haddad



La Maire
Hélène Cillières

Signé électroniquement par : Hélène CILLIERES
Date de Signature : 16/10/2026
Qualité : Maire



République française

Département des Hauts-
de-SeineArrondissement
d'Antony**COMMUNE DE BAGNEUX****EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL****SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 13
OCTOBRE 2026**

L'an deux mille vingt six, le treize octobre, à 19h00, le Conseil municipal, légalement convoqué le 7 octobre 2026, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, à l'Espace Léo-Ferré sis rue Charles-Michels à Bagneux., sous la présidence de Madame Marie-Hélène AMIALE, Maire de Bagneux.

Nombre total de
membres composant le
Conseil municipal : 43

Nombre de membres
présents et représentés
lors de la séance, à
l'appel :

- présents : 36
- représentés : 4
- absents : 3

Étaient présents :

Madame Hélène CILLIERES, Monsieur Mouloud HADDAD, Madame Corinne PUJOL, Monsieur Laurent KANDEL, Madame Aïcha MOUTAOUKIL, Monsieur Farid HOUSNI, Madame Ingrid BIDAULT, Monsieur Lionel CHASSAT, Madame Claire GABIACHE, Madame Fanny DOUVILLE, Madame Laura STORNI, Monsieur Olivier BARBEROUSSE, Madame Monica FABRE, Monsieur Maxime FAURE, Madame Christiane HOCHET, Monsieur Thierry TANZILLI, Madame Blodine B.CANAL, Monsieur Marc ABRAMSON, Madame Laurence SALAUN, Madame Marlyse MONNEY, Monsieur Naïm BEN ROMDHANE, Madame Sabine GRAUX, Madame Adria NECIR, Monsieur Guillaume PEAN, Monsieur Anthony LAFITTE, Monsieur Hakim ABDOU, Madame Béatrice BORZACCA, Madame Léa BIZERAY, Monsieur Valentin GARNIER, Monsieur Bidjad CHAOUCH, Madame Jeanne QUILGARS-NUNES, Madame Laura HINIGER-KIEFFER, Monsieur Jean-Luc ROUSSEAU, Monsieur Antonio CEDIEL, Madame Julienne KUETCHA DABOVE SIMO, Monsieur Saloum KEITA

Étaient absents excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Kevin NOUAR à Madame Marlyse MONNEY, Monsieur James NDJEHOYA à Madame Aïcha MOUTAOUKIL, Monsieur Soheib MABROUKI à Madame Blodine B.CANAL, Madame Anabelle GUEDJ à Monsieur Antonio CEDIEL

Étaient absent(e)s :

Monsieur Moussa KONATE, Madame Raphaëlle PIGNARRE, Monsieur Augustin BIETTE

Votes pour : 36
Votes contre : 0
Abstentions : 4
NPPV : 0

Les membres présents formant la majorité des conseillers en exercice, ils peuvent valablement délibérer en application de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

La Maire ayant ouvert la séance et l'appel nominal des conseillers municipaux ayant été effectué, il a été procédé, conformément à l'article L. 2121-15 du code précité, à la désignation d'un secrétaire dans le sein du conseil.

M. Mouloud HADDAD ayant obtenu la majorité des suffrages, il a été désigné pour remplir cette fonction qu'il a acceptée.

DEL_20261013_4

**Désignation de deux représentants de la
commune à la Commission Locale
d'Evaluation des Charges Transférées
(CLECT) de l'Etablissement Public
Territorial Vallée Sud - Grand Paris**

COMMUNE DE BAGNEUX

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DEL_20261013_4

Administration générale

Vallée Sud Grand-Paris - Commission Locale d'Evaluation des Charges Transférées (CLECT)

Objet : Désignation de deux représentants de la commune à la Commission Locale d'Evaluation des Charges Transférées (CLECT) de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris

Le Conseil municipal,

A LA MAJORITE ABSOLUE

Vu le Code général des collectivités territoriales notamment son article L5211-5 XII ;

Vu le Code des Impôts et notamment son article 1609 nonies C ;

Vu la délibération du Conseil de territoire de la Vallée Sud - Grand Paris n° CT2026/045 du 27 mai 2026, relative à la composition de la Commission Locale d'Evaluation des Charges Transférées (CLECT) ;

Vu l'avis de la commission municipale unique du 6 octobre 2026 ;

Considérant que cette délibération prévoit que chaque commune membre de l'Établissement Public Territorial doit désigner par délibération du Conseil municipal deux représentants pour siéger à la CLECT, soit un membre titulaire et un membre suppléant ;

Ayant entendu la rapporteur,

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE :

Article 1^{er} : désigne Madame Hélène CILLIERES en qualité de membre titulaire et Monsieur Mouloud HADDAD en qualité de membre suppléant pour siéger au sein de la Commission Locale d'Évaluation des Charges Transférées de l'Établissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris.

Article 2 : la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux formé par les personnes auxquelles elle fait grief dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication. Ce recours contentieux doit être introduit auprès du tribunal administratif de Cergy-Pontoise, sis 2-4, boulevard de l'Hautil à Cergy (95000). Il peut être intenté par voie dématérialisée au moyen de l'application informatique dénommée « télérecours citoyens » (accessible à partir du site Internet www.telerecours.fr).

Article 3 : la présente délibération sera transmise au préfet des Hauts-de-Seine, notifiée à l'Établissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris, et publiée en ligne sur le site Internet de la Commune.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits et, après lecture, les membres présents ayant signé.

Pour extrait conforme,

Envoyé en préfecture le 14/10/2026

Reçu en préfecture le 14/10/2026

Publié le 14/10/2026

ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_4-DE



Le Secrétaire de séance
Mouloud Haddad

La Maire
Hélène Cillières

Signé électroniquement par : Hélène CILLIERES
Date de signature : 14/10/2026
Qualité : Maire



COMMUNE DE BAGNEUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 13 OCTOBRE 2026

L'an deux mille vingt six, le treize octobre, à 19h00, le Conseil municipal, légalement convoqué le 7 octobre 2026, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, à l'Espace Léo-Ferré sis rue Charles-Michels à Bagneux., sous la présidence de Madame Marie-Hélène AMIALE, Maire de Bagneux.

Nombre total de
membres composant le
Conseil municipal : 43

Nombre de membres
présents et représentés
lors de la séance, à
l'appel :

- présents : 36
- représentés : 4
- absents : 3

Étaient présents :

Madame Hélène CILLIERES, Monsieur Mouloud HADDAD, Madame Corinne PUJOL, Monsieur Laurent KANDEL, Madame Aïcha MOUTAOUKIL, Monsieur Farid HOUSNI, Madame Ingrid BIDAULT, Monsieur Lionel CHASSAT, Madame Claire GABIACHE, Madame Fanny DOUVILLE, Madame Laura STORNI, Monsieur Olivier BARBEROUSSE, Madame Monica FABRE, Monsieur Maxime FAURE, Madame Christiane HOCHET, Monsieur Thierry TANZILLI, Madame Blodine B.CANAL, Monsieur Marc ABRAMSON, Madame Laurence SALAUN, Madame Marlyse MONNEY, Monsieur Naïm BEN ROMDHANE, Madame Sabine GRAUX, Madame Adria NECIR, Monsieur Guillaume PEAN, Monsieur Anthony LAFITTE, Monsieur Hakim ABDOU, Madame Béatrice BORZACCA, Madame Léa BIZERAY, Monsieur Valentin GARNIER, Monsieur Bidjad CHAOUCH, Madame Jeanne QUILGARS-NUNES, Madame Laura HINIGER-KIEFFER, Monsieur Jean-Luc ROUSSEAU, Monsieur Antonio CEDIEL, Madame Julienne KUETCHA DABOVE SIMO, Monsieur Saloum KEITA

Étaient absents excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Kevin NOUAR à Madame Marlyse MONNEY, Monsieur James NDJEHOYA à Madame Aïcha MOUTAOUKIL, Monsieur Soheib MABROUKI à Madame Blodine B.CANAL, Madame Anabelle GUEDJ à Monsieur Antonio CEDIEL

Étaient absent(e)s :

Monsieur Moussa KONATE, Madame Raphaëlle PIGNARRE, Monsieur Augustin BIETTE

Votes pour : 40
Votes contre : 0
Abstentions : 0
NPPV : 0

Les membres présents formant la majorité des conseillers en exercice, ils peuvent valablement délibérer en application de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

La Maire ayant ouvert la séance et l'appel nominal des conseillers municipaux ayant été effectué, il a été procédé, conformément à l'article L. 2121-15 du code précité, à la désignation d'un secrétaire dans le sein du conseil.

M. Mouloud HADDAD ayant obtenu la majorité des suffrages, il a été désigné pour remplir cette fonction qu'il a acceptée.

DEL_20261013_5

**Désignation de l'Association des Usagers
des Transports de Bagneux, Bourg-la-
Reine, Châtillon et communes voisines
(AUT 2BC) au sein de la Commission
consultative des services publics locaux
(CCSPL)**

COMMUNE DE BAGNEUX

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DEL_20261013_5

Administration générale

Commission consultative des services publics locaux (CCSPL) - Modification des associations invitées à siéger à la CCSPL

Objet : Désignation de l'Association des Usagers des Transports de Bagneux, Bourg-la-Reine, Châtillon et communes voisines (AUT 2BC) au sein de la Commission consultative des services publics locaux (CCSPL)

Le Conseil municipal,

À l'unanimité,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 1413-1;

Vu la délibération n° DEL_20260414_51 du Conseil municipal du 14 avril 2026 relative à la constitution de la Commission consultative des services publics locaux (CCSPL) et désignation des représentants du Conseil municipal ainsi que les associations siégeant au sein de la CCSPL ;

Vu l'avis de la commission municipale unique en date du 6 octobre 2026 ;

Considérant que la Commission Consultative des Services Publics Locaux (CCSPL) est créée dans les communes de plus de 10 000 habitants ;

Considérant que le Conseil municipal peut désigner des associations locales à la CCSPL dans un objectif de participation avec les habitants ;

Considérant que depuis le vote de la délibération n° DEL_20260414_51 du Conseil municipal du 14 avril 2026, une association qu'il est intéressant de solliciter pour participer aux travaux de la CCSPL a été créée, en l'occurrence l'Association des Usagers des Transports de Bagneux, Bourg-la-Reine, Châtillon et communes voisines (AUT 2BC), dont la création est intervenue le 30 avril 2026 et parue au JOAFE (journal officiel des associations et des fondations d'entreprises) le 12 mai 2026 ;

Considérant qu'il convient donc de procéder à la désignation d'une nouvelle association représentant les usagers au sein de la CCSPL ;

Ayant entendu le rapporteur,

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE :

Article 1^{er} : outre les associations préalablement désignées dans la délibération n° DEL_20260414_51 du Conseil municipal du 14 avril 2026, les usagers seront représentés au sein de la CCSPL par l'Association des Usagers des Transports de Bagneux, Bourg-la-Reine, Châtillon et communes voisines (AUT 2BC).

Article 2 : au vu de la proposition qui sera faite par l'association, son représentant à la CCSPL sera désigné par arrêté de Madame la Maire.

Article 3 : la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux formé par les personnes auxquelles elle fait grief dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication. Ce recours contentieux doit être introduit auprès du tribunal administratif de Cergy-Pontoise, sis 2-4, boulevard de l'Hautil à Cergy (95000). Il peut être intenté par voie dématérialisée au moyen de l'application informatique dénommée « télerecours citoyens » (accessible à partir du site Internet www.telerecours.fr).

Article 4 : la présente délibération sera transmise au Préfet des Hauts-de-Seine, notifiée à l'Association des Usagers des Transports de Bagneux, Bourg-la-Reine, Châtillon et communes voisines (AUT 2BC), et publiée en ligne sur le site Internet de la Commune.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits et, après lecture, les membres présents ayant signé.

Pour extrait conforme,

Envoyé en préfecture le 16/10/2026

Reçu en préfecture le 16/10/2026

Publié le 19/10/2026

ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_5-DE

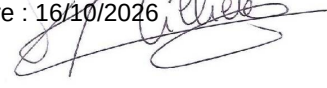


Le Secrétaire de séance
Mouloud Haddad



La Maire
Hélène Cillières

Signé électroniquement par : Hélène CILLIERES
Date de signature : 16/10/2026
Qualité : Maire



COMMUNE DE BAGNEUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 13 OCTOBRE 2026

L'an deux mille vingt six, le treize octobre, à 19h00, le Conseil municipal, légalement convoqué le 7 octobre 2026, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, à l'Espace Léo-Ferré sis rue Charles-Michels à Bagneux., sous la présidence de Madame Marie-Hélène AMIALE, Maire de Bagneux.

Nombre total de
membres composant le
Conseil municipal : 43

Nombre de membres
présents et représentés
lors de la séance, à
l'appel :

- présents : 38
- représentés : 4
- absents : 1

Étaient présents :

Madame Hélène CILLIERES, Monsieur Mouloud HADDAD, Madame Corinne PUJOL, Monsieur Laurent KANDEL, Madame Aïcha MOUTAOUKIL, Monsieur Farid HOUSNI, Madame Ingrid BIDAULT, Monsieur Lionel CHASSAT, Madame Claire GABIACHE, Madame Fanny DOUVILLE, Madame Laura STORNI, Monsieur Olivier BARBEROUSSE, Madame Monica FABRE, Monsieur Maxime FAURE, Madame Christiane HOCHET, Monsieur Thierry TANZILLI, Madame Blodine B.CANAL, Monsieur Marc ABRAMSON, Madame Laurence SALAUN, Madame Marlyse MONNEY, Monsieur Naïm BEN ROMDHANE, Madame Sabine GRAUX, Madame Adria NECIR, Monsieur Guillaume PEAN, Monsieur Anthony LAFITTE, Monsieur Hakim ABDYOU, Madame Béatrice BORZACCA, Madame Léa BIZERAY, Monsieur Valentin GARNIER, Monsieur Bidjad CHAOUCH, Madame Jeanne QUILGARS-NUNES, Madame Laura HINIGER-KIEFFER, Monsieur Jean-Luc ROUSSEAU, Monsieur Antonio CEDIEL, Madame Julienne KUETCHA DABOVE SIMO, Madame Raphaëlle PIGNARRE, Monsieur Augustin BIETTE, Monsieur Saloum KEITA

Étaient absents excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Kevin NOUAR à Madame Marlyse MONNEY, Monsieur James NDJEHOYA à Madame Aïcha MOUTAOUKIL, Monsieur Soheib MABROUKI à Madame Blodine B.CANAL, Madame Anabelle GUEDJ à Monsieur Antonio CEDIEL

Était absent(e) :

Monsieur Moussa KONATE

Votes pour : 42
Votes contre : 0
Abstentions : 0
NPPV : 0

Les membres présents formant la majorité des conseillers en exercice, ils peuvent valablement délibérer en application de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

La Maire ayant ouvert la séance et l'appel nominal des conseillers municipaux ayant été effectué, il a été procédé, conformément à l'article L. 2121-15 du code précité, à la désignation d'un secrétaire dans le sein du conseil.

M. Mouloud HADDAD ayant obtenu la majorité des suffrages, il a été désigné pour remplir cette fonction qu'il a acceptée.

DEL_20261013_6

**Présentation du rapport annuel du
mandataire de la collectivité au Conseil
d'administration de SADEV94 et du
rapport annuel d'activité de la SADEV94
au titre de l'année 2025**

COMMUNE DE BAGNEUX

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DEL_20261013_6

Aménagement urbain

SADEV94 - Rapports annuels 2025

Objet : Présentation du rapport annuel du mandataire de la collectivité au Conseil d'administration de SADEV94 et du rapport annuel d'activité de la SADEV94 au titre de l'année 2025

Le Conseil municipal,

À l'unanimité,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2121-29 et L. 2122-21, d'une part, L. 1524-1 et suivants relatifs à l'administration et au contrôle, d'autre part ;

Vu la délibération n° DEL_20201215_10 du Conseil municipal du 15 décembre 2020 approuvant la participation de la commune de Bagneux au capital social de la SADEV 94 ;

Vu la délibération n° DEL_20260414_3 du Conseil municipal du 14 avril 2026 désignant Monsieur Maxime Faure pour représenter la Commune au sein de l'Assemblée générale de SADEV 94 ;

Vu l'avis de la commission municipale unique du 6 octobre 2026 ;

Considérant qu'il y a un intérêt, en raison de la participation de la Commune au capital social de la Société d'aménagement et de développement des villes et du département du Val-de-Marne (SADEV 94) de présenter le rapport d'activité au titre de l'année 2025 au Conseil municipal ;

Considérant qu'en sa qualité d'administrateur de SADEV 94, Monsieur Maxime Faure doit rendre compte annuellement de son mandat au Conseil municipal ;

Ayant entendu le rapporteur,

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE :

Article 1^{er} : prend acte du rapport d'activité de Monsieur Maxime Faure représentant de la commune de Bagneux au Conseil d'administration et à l'assemblée générale de la Société d'aménagement et de développement des villes et du département du Val-de-Marne (Sadev 94), au titre de l'année 2025.

Article 2 : prend acte du rapport d'activité annuel 2025 de Sadev 94, ci-annexé.

Article 3 : la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux formé par les personnes auxquelles elle fait grief dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication. Ce recours contentieux doit être introduit auprès du tribunal administratif de Cergy-Pontoise, sis 2-4, boulevard de l'Hautil à Cergy (95000). Il peut être intenté par voie dématérialisée au moyen de l'application informatique dénommée « télérecours citoyens » (accessible à partir du site Internet www.telerecours.fr).

Article 4 : la présente délibération sera transmise au préfet des Hauts-de-Seine, notifiée à la SADEV 94 et publiée en ligne sur le site Internet de la Commune.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits et, après lecture, les membres présents ayant signé.

Pour extrait conforme,

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026

ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_6-DE

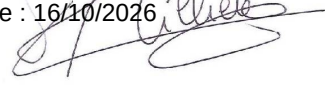


Le Secrétaire de séance
Mouloud Haddad



La Maire
Hélène Cillières

Signé électroniquement par : Hélène CILLIERES
Date de signature : 16/10/2026
Qualité : Maire





RAPPORT ANNUEL DU (DES) MANDATAIRE(S) DE SADEV 94

Exercice 2025

L'article D.1524-7 du CGCT définit le contenu du rapport. Celui-ci doit être adressé aux actionnaires publics et soumis à leur assemblée délibérante, dans les trois mois après l'approbation des comptes de l'exercice précédent.

Contexte :

Conformément à l'article L. 1524-5 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), « **les organes délibérants des collectivités territoriales ou de leurs groupements actionnaires se prononcent, après un débat, sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au conseil d'administration ou au conseil de surveillance.** Ce rapport, dont le contenu est précisé par l'article D.1524-7 du CGCT depuis 2022, comporte des informations générales sur la société, notamment sur les modifications des statuts, des informations financières, le cas échéant consolidées, ainsi que les éléments de rémunération et les avantages en nature de leurs représentants et des mandataires sociaux. Lorsque ce rapport est présenté à l'assemblée spéciale, celle-ci en assure la communication immédiate aux organes délibérants des collectivités et groupements qui en sont membres, en vue du débat mentionné au présent alinéa ».

Ce rapport a pour objectif de donner aux membres de l'organe délibérant une information complète sur l'entreprise, de nature à assurer la transparence de son fonctionnement et permettre son contrôle.

Ainsi **les mandataires suivants sont habilités à présenter le présent rapport** à l'assemblée locale qui les a désignés :

Liste des mandataires habilités à présenter le rapport annuel à leur assemblée

	Actionnaire	Part du capital détenu	Représentant(s) désigné(s)	Date de désignation
Actionnaires publics	Département du Val de Marne	23,56%	Olivier CAPITANIO	19/07/2021
			Tonino PANETTA	19/07/2021
			Michel DUVAUDIER	19/07/2021
			Hocine TMIMI	11/07/2022
	Champigny-sur-Marne	7,11%	Laurent JEANNE	15/04/2026
	Ivry-sur-Seine	7,11%	Philippe BOUYSSOU	09/04/2026
	Vitry-sur-Seine	7,11%	Pierre BELL-LLOCH	08/04/2026
	Villejuif	7,11%	Pierre GARZON	15/04/2026
	Valenton	6,78%	Nathalie MALACAN	30/03/2026
	Villeneuve-le-Roi	4,17%	Jean-Louis MAITRE	16/04/2026
	Grand-Orly Seine Bièvre	3,01%	Méhadée BERNARD	12/05/2026
	Bagneux	3,01%	Maxime FAURE	14/04/2026
	Arcueil	3,01%	Sophie PASCAL-LERICQ	09/04/2026
	Bonneuil-sur-Marne	3,01%	Denis ÖZTORUN	02/04/2026
	Alfortville	0,93%	Serge FRANCESCHI	09/04/2026
	Fontenay-sous-Bois	0,93%	Jean-Philippe GAUTRAIS	09/04/2026
	L'Haÿ-les-Roses	0,93%	Mélanie NOWAK	02/04/2026
	Cachan	0,77%	Hélène de COMARMOND	31/03/2026
	Limeil-Brévannes	0,39%	Julien LAUDET-HADDAD	16/04/2026
	Choisy-le-Roi	0,29%	Tonino PANETTA	15/04/2026
	Gentilly	0,08%	Fatah AGGOUNE	09/04/2026
	Chevilly-Larue	0,08%	Sylvain MAILLER	09/04/2026
	Fresnes	0,08%	Christophe CARLIER	23/04/2026

SOMMAIRE

I. Présentation de SADEV 94	4
I.1 - Informations générales	4
I.2 - Historique	4
a - Les grandes dates	4
b - L'impact de Sadev 94 sur le territoire	5
I.3 - Objet social – Domaines d'activité	6
I.4 - Répartition du capital social	6
I.5 - La gouvernance	7
II. Principales activités, opérations de l'année écoulée et situation financière de la SEM	9
II.1 - Principales activités et opérations de l'année	9
a - En matière d'aménagement	9
b - En matière de construction	12
II.2 - Situation financière de Sadev 94	13
II.3 - Présentation des comptes annuels	14
a - Le chiffre d'affaires	14
b - Évolution des résultats d'exploitation	14
c - Évolution des fonds propres de Sadev 94	15
d - Les dépenses de structure	15
e - L'endettement de Sadev 94	16
II.4 - Perspectives de développement	19
III. Etat des prises de participation - Situation du groupe	21
IV. Evolutions statutaires et de l'actionnariat intervenues dans l'année	24
IV.1 - Evolutions statutaires	24
a - Présentation des modifications statutaires intervenues dans l'année	24
b - Historique des 5 dernières années	24
IV.2 - Evolutions de l'actionnariat	24
a - Composition de l'actionnariat et évolution au cours de l'année	24
b - Historique des 5 dernières années	24
V. Bilan de gouvernance	26
V.1 - Réunions du conseil d'administration	26
V.2 - Réunions de l'assemblée spéciale	27
V.3 - Réunions de l'assemblée générale	27
V.4 - Informations sur la rémunération des représentants de la collectivité, mandataires sociaux	27
V.5 - Principaux risques et contrôles dont fait l'objet la société	28
a - Principaux risques et incertitudes	28
b - Contrôle interne	29
c - Contrôles externes	29
VI. Annexes	29
VI.1 - Rapport annuel d'activité 2025	29
VI.2 - Comptes annuels 2025	29
VI.3 - Comptes consolidés 2025	29

I. PRESENTATION DE SADEV 94

I.1 - Informations générales

Dénomination	SADEV 94 SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT DES VILLES ET DU DÉPARTEMENT DU VAL DE MARNE
Date de création	21 mai 1987
Adresse du siège social	31 rue Anatole France 94306 VINCENNES cedex
Organisation de la gouvernance	Société à Conseil d'administration
Nom du Président du conseil d'administration	Monsieur Pierre GARZON
Nom du Directeur général	Monsieur Mathias DOQUET-CHASSAING
Nombre de salariés	1 mandataire social + 50 salariés au 31/12/2025

I.2 - Historique

a - Les grandes dates

La SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT DES VILLES ET DU DÉPARTEMENT DU VAL DE MARNE, dite **Sadev 94**, est une société anonyme d'économie mixte à conseil d'administration créée le 21 mai 1987. Sous le nom initial de SIDEKO 94 (Société d'Ingénierie et de Développement économique), l'objet de la SEM est à la fois le portage foncier par la constitution de réserves foncières à la demande des communes, mais également l'aménagement de ces réserves foncières.

En 1993, la loi impose aux SEM le statut d'entreprise privée. De ce fait, les aides apportées par le Département à l'occasion des acquisitions foncières conduites par SIDEKO 94 dans le cadre de son activité de portage, sont pointées comme illégales par le Préfet en 1995.

Le Département du Val-de-Marne décide alors de racheter à SIDEKO 94 les emprises foncières départementales non concernées par une opération d'aménagement, pour les faire porter par un syndicat mixte créé en 1996 avec plusieurs communes pour assurer les missions de portage foncier : le Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne (SAF 94).

En parallèle la même année, la SEM devient SADEV 94, entreprise dont l'objet principal est l'aménagement urbain, mais également la construction d'équipements publics inclus ou non dans les opérations d'aménagement.

A partir de 2015, le Conseil d'administration de Sadev 94 décide de s'engager dans des opérations de co-promotion permettant à la société de renforcer son activité d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de compléter ses résultats par des produits dont le cycle économique est plus court que celui des opérations d'aménagement.

En 2024, Sadev 94 met à disposition son personnel et ses moyens au service de la **Société publique locale Grand-Orly Seine Bièvre**, nouvellement créée par l'EPT du même nom.

En 2025, **Sadev Promotion, filiale à 100 % de Sadev 94**, est créée pour poursuivre l'activité de co-promotion dans le cadre réglementaire imposé par la loi 3DS.

b - L'impact de Sadev 94 sur le territoire

En 2025, Sadev 94 développe 23 concessions d'aménagement réparties dans 13 communes d'Ile-de-France. Elle conduit également 20 opérations de construction (VEFA, co-promotion, mandat de maîtrise d'ouvrage) réparties dans 11 communes d'Ile-de-France. Elle mène également des études prospectives d'aménagement ou des études foncières. **Au total, Sadev 94 intervient en 2025 dans le développement de 17 communes d'Ile-de-France.**



Un portefeuille de 23 opérations générant :



9 567
logements
en accession
et locatif en
développement pour
601 548 M²



655 609 M²
de surfaces
à commercialiser

380 918 M² Logement
274 691 M² Tertiaire,
activité, commerce



29 642 emplois
potentiels liés
à la réalisation et
au développement
des programmes
d'activités
économiques



1,05 MILLION DE M²
de surfaces en cours
de développement

601 548 M² Logement
444 633 M² Tertiaire,
activité, commerce

I.3 - Objet social – Domaines d'activité

Aux termes de ses statuts, Sadev 94 a pour objet d'intervenir dans les secteurs de l'aménagement, de la construction et de la gestion de services, ouvrages ou équipements publics ou privés.

Pour ce faire, la société procède à **toutes études, prestations ou actes concourant à la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement**, notamment au travers de zones d'activités économiques, commerciales ou d'habitat ou encore d'actions sur les quartiers dégradés.

Il en est de même pour ce qui concerne **toutes opérations de construction, notamment s'agissant d'immeubles d'activités, de bureaux, de commerces, de logements ou encore d'équipements ou d'ouvrages publics ou privés**.

I.4 - Répartition du capital social

Actionnariat de Sadev 94 à compter du 25 novembre 2025

	Actionnaire	Nombre d'actions détenues	Montant du capital détenu	Part du capital détenu	Nombre de sièges au Conseil d'administration
Actionnaires publics	CD 94	1220	2 379 000 €	23,56%	4
	Champigny-sur-Marne	368	717 600 €	7,11%	1
	Ivry-sur-Seine	368	717 600 €	7,11%	1
	Vitry-sur-Seine	368	717 600 €	7,11%	1
	Villejuif	368	717 600 €	7,11%	1
	Valenton	351	684 450 €	6,78%	1
	Villeneuve-le-Roi	216	421 200 €	4,17%	1
	Grand-Orly Seine Bièvre	156	304 200 €	3,01%	1
	Bagneux	156	304 200 €	3,01%	1
	Arcueil	156	304 200 €	3,01%	1
	Bonneuil-sur-Marne	156	304 200 €	3,01%	1
	Alfortville	48	93 600 €	0,93%	1
	Fontenay-sous-Bois	48	93 600 €	0,93%	
	L'Haÿ-les-Roses	48	93 600 €	0,93%	
	Cachan	40	78 000 €	0,77%	
	Limeil-Brévannes	20	39 000 €	0,39%	
	Choisy-le-Roi	15	29 250 €	0,29%	
	Gentilly	4	7 800 €	0,08%	
	Chevilly-Larue	4	7 800 €	0,08%	
	Fresnes	4	7 800 €	0,08%	
Sous-total actionnaires publics		4114	8 022 300 €	79,44%	15
Actionnaires privés	CDC	533	1 039 350 €	10,29%	3
	Coteg/Razel	139	271 050 €	2,68%	
	Colas/Screg	107	208 650 €	2,07%	
	Gercif/Emulithe	107	208 650 €	2,07%	
	Semeru	100	195 000 €	1,93%	
	Semmaris	40	78 000 €	0,77%	
	IDF Habitat	39	76 050 €	0,75%	
Sous-total actionnaires privés		1065	2 076 750 €	20,56%	3
Total		5179	10 099 050 €	100%	18

I.5 - La gouvernance

Composition du Conseil d'administration

	Actionnaire	Part du capital détenu	Représentant(s) désigné(s)	Date de désignation
Actionnaires publics	Département du Val de Marne	23,56%	Olivier CAPITANIO	19/07/2021
			Tonino PANETTA	19/07/2021
			Michel DUVAUDIER	19/07/2021
			Hocine TMIMI	11/07/2022
	Champigny-sur-Marne	7,11%	Laurent JEANNE	15/07/2020
	Ivry-sur-Seine	7,11%	Romain MARCHAND	09/07/2020
	Vitry-sur-Seine	7,11%	Pierre BELL-LLOCH	19/05/2021
	Villejuif	7,11%	Pierre GARZON	29/09/2021
	Valenton	6,78%	Nathalie MALACAN	23/07/2020
	Villeneuve-le-Roi	4,17%	Dominique FOSSEYUEUX	18/06/2020
	Grand-Orly Seine Bièvre	3,01%	Michel LEPRETRE	13/04/2021
	Bagneux	3,01%	Yasmine BOUDJENAH	15/12/2020
	Arcueil	3,01%	Sophie PASCAL-LERICQ	14/09/2020
	Bonneuil-sur-Marne	3,01%	Denis OZTORUN	11/06/2020
Actionnaires privés	Cachan	0,77%	Hélène de COMARMOND	24/06/2020
	CDC	10,29%	Anne McQUEEN	03/01/2022
	Semeru	1,93%	Rémy BIZOT	25/11/2025
	Semmaris	0,77%	Thierry FEBVAY	03/06/2025

Les représentants à l'assemblée spéciale

	Actionnaire	Part du capital détenu	Représentant(s) désigné(s)	Date de désignation
Actionnaires publics	Alfortville	0,93%	Julien BOUDIN	04/06/2020
	Fontenay-sous-Bois	0,93%	Jean-Philippe GAUTRAIS	25/06/2020
	L'Haÿ-les-Roses	0,93%	Daniel AUBERT	04/06/2020
	Cachan	0,77%	Hélène de COMARMOND	24/06/2020
	Limeil-Brévannes	0,39%	Romain BLONDEL	02/07/2020
	Choisy-le-Roi	0,29%	Tonino PANETTA	16/07/2020
	Gentilly	0,08%	Fatah AGGOUNE	08/10/2020
	Chevilly-Larue	0,08%	Jean-Roch COGNET	16/06/2020
	Fresnes	0,08%	Marie CHAVANON	10/07/2020

■ Les représentants à l'assemblée générale des actionnaires

	Actionnaire	Part du capital détenu	Représentant(s) désigné(s)
Actionnaires publics	Département du Val de Marne	23,56%	Olivier CAPITANIO
	Champigny-sur-Marne	7,11%	Laurent JEANNE
	Ivry-sur-Seine	7,11%	Alain BUCH
	Vitry-sur-Seine	7,11%	Pierre BELL-LLOCH
	Villejuif	7,11%	Pierre GARZON
	Valenton	6,78%	Nathalie MALACAN
	Villeneuve-le-Roi	4,17%	Dominique FOSSOYEUX
	Grand-Orly Seine Bièvre	3,01%	Michel LEPRETRE
	Bagneux	3,01%	Yasmine BOUDJENAH
	Arcueil	3,01%	Sophie PASCAL-LERICQ
	Bonneuil-sur-Marne	3,01%	Denis OZTORUN
	Alfortville	0,93%	Julien BOUDIN
	Fontenay-sous-Bois	0,93%	Jean-Philippe GAUTRAIS
	L'Haÿ-les-Roses	0,93%	Daniel AUBERT
	Cachan	0,77%	Hélène de COMARMOND
	Limeil-Brévannes	0,39%	Romain BLONDEL
	Choisy-le-Roi	0,29%	Tonino PANETTA
	Gentilly	0,08%	Fatah AGGOUNE
	Chevilly-Larue	0,08%	Jean-Roch COGNET
	Fresnes	0,08%	Marie CHAVANON
Sous-total actionnaires publics		79,44%	
Actionnaires privés	CDC	10,29%	Anne McQUEEN
	Coteg/Razel	2,68%	Patrick FLAMARION
	Colas/Screg	2,07%	Rémy KUCHLY
	Gercif/Emulithe	2,07%	Jean-Jérôme GAZEAU
	Semeru	1,93%	Rémy BIZOT
	Semmaris	0,77%	Thierry FEBVAY
	IDF Habitat	0,75%	Jean-Jacques GUIGNARD
Sous-total actionnaires privés		20,56%	
Total		100%	

II. PRINCIPALES ACTIVITES, OPERATIONS DE L'ANNEE ECOULEE ET SITUATION FINANCIERE DE LA SEM

II.1 - Principales activités et opérations de l'année

Du point de vue opérationnel, les principales activités et opérations développées en 2024 figurent dans le **rapport d'activité de Sadev 94**, joint au présent rapport, et **auquel il convient de se reporter**.

Les éléments présentés ci-dessous en sont la traduction financière.

a - En matière d'aménagement

▪ **Les opérations conduites par Sadev 94**

Le portefeuille de Sadev 94 en matière d'aménagement se compose de **23 opérations concédées** par 6 collectivités ou établissements publics, **sur le territoire de 13 communes**. Ces opérations totalisent une programmation globale de plus de 2,6 millions de m² (tableau ci-dessous).

Les opérations concédées se situent à des niveaux d'avancement très divers. Au 31 décembre 2025, sur les 2,6 millions de m² programmés, 1,6 million de m² a été vendu (60%) et plus de 390.000 m² (15%) sont sous promesse de vente. Ainsi l'offre de Sadev 94, qui correspond au reste à commercialiser dans les concessions d'aménagement en portefeuille, s'élève à fin 2025 à **655.609 m² de SDP** (contre 763.031 m² fin 2024). Le stock est donc important, mais son évolution confirme la nécessité pour Sadev 94 de reconstituer son portefeuille à court terme.

Synthèse de l'offre Sadev 94 sur les opérations en cours							
Opérations d'aménagement							
Concédant	Ville	Opération	Programmation SDP	SDP vendue	SDP sous promesse	Reste à commercialiser	%
GOSB	Arcueil	ZAC de la Vache Noire	88 174 m ²	88 174 m ²	- m ²	- m ²	0%
		ZAC Voltaire-Chaperon Vert	58 620 m ²	58 620 m ²	- m ²	- m ²	0%
		ZAC du Coteau	49 600 m ²	9 600 m ²	- m ²	40 000 m ²	6%
		ZAC Cœur de ville	23 273 m ²	- m ²	- m ²	23 273 m ²	4%
	Cachan	Concession Campus Cachan	20 338 m ²	20 338 m ²	- m ²	- m ²	0%
	Villejuif	ZAC Campus Grand Parc	373 476 m ²	201 002 m ²	49 310 m ²	123 164 m ²	19%
		ZAC Aragon	73 043 m ²	65 043 m ²	8 000 m ²	- m ²	0%
	Choisy-le-Roi	ZAC du Port	164 825 m ²	134 982 m ²	29 843 m ²	- m ²	0%
		ZAC des Hautes Bornes	42 964 m ²	42 964 m ²	- m ²	- m ²	0%
	Ivry-sur-Seine	ZAC Ivry Confluences	910 000 m ²	462 110 m ²	137 427 m ²	310 463 m ²	47%
CD 94	Vitry-sur-Seine	ZAC Rouget de Lisle	110 800 m ²	73 638 m ²	37 162 m ²	- m ²	0%
		ZAC Chérioux	112 273 m ²	13 779 m ²	13 324 m ²	85 170 m ²	13%
GPSEA	Boissy-Saint-Léger	ZAC La Charmeraie	60 613 m ²	27 188 m ²	11 484 m ²	21 941 m ²	3%
	Bonneuil-sur-Marne	ZAC HdV - Aimé Césaire	16 536 m ²	16 536 m ²	- m ²	- m ²	0%
	La Queue-en-Brie	ZAC Notre-Dame	69 220 m ²	22 094 m ²	47 126 m ²	- m ²	0%
	Sucy-en-Brie	ZAC Centre ville	26 421 m ²	20 821 m ²	- m ²	5 600 m ²	1%
		ZAC Cité verte Fosse rouge	40 246 m ²	- m ²	17 404 m ²	22 842 m ²	3%
PEMB	Champigny-sur-Marne	ZAC des Bords de Marne	25 434 m ²	18 146 m ²	- m ²	7 288 m ²	1%
VSGP	Bagneux	ZAC Eco-quartier Victor Hugo	227 902 m ²	199 850 m ²	28 051 m ²	- m ²	0%
		ZAC Moulin Blanchard	3 993 m ²	3 993 m ²	- m ²	- m ²	0%
		ZAC des Musiciens	27 308 m ²	- m ²	11 441 m ²	15 867 m ²	2%
		Concession Albert Petit	2 761 m ²	2 761 m ²	- m ²	- m ²	0%
Bezons	Bezons	ZAC Cœur de ville	97 711 m ²	97 711 m ²	- m ²	- m ²	0%
Total Sadev 94			2 625 531 m ²	1 579 350 m ²	390 572 m ²	655 609 m ²	100%
			100%	60%	15%	25%	

La vente de charges foncières

Le total des ventes de charges foncières réalisées en 202 s'élève à **82 M€**. En termes de surfaces commercialisées, ce sont au total **93.915 m² de surface de plancher (SDP) qui ont été vendus au cours de l'exercice 2025**, volume conforme aux prévisions.

On constate un fort déséquilibre, en 2025, entre l'immobilier d'entreprise (bureaux + activités + commerces) et l'immobilier résidentiel. En effet, la crise immobilière actuelle, a stoppé net la commercialisation de bureaux et plus généralement, a rendu hasardeuse celle des locaux productifs.

	Ventes de charges foncières des 5 dernières années										
	2021		2022		2023		2024		2025		Moyenne 2016-2025
Ventes Charges foncières	83 885 779 €		148 639 952 €		95 632 610 €		39 083 893 €		81 999 424 €		74 521 733 €
Dont : Immobilier d'entreprise	47 107 m ²	50%	81 600 m ²	40%	10 446 m ²	10%	21 127 m ²	44%	4 049 m ²	4%	35 397 m ² 35%
Dont: Résidentiel	47 664 m ²	50%	122 560 m ²	60%	96 483 m ²	90%	27 215 m ²	56%	89 866 m ²	96%	66 707 m ² 65%
SDP totale	94 771 m ²		204 160 m ²		106 929 m ²		48 342 m ²		93 915 m ²		102 105 m ²

La signature de promesses de vente

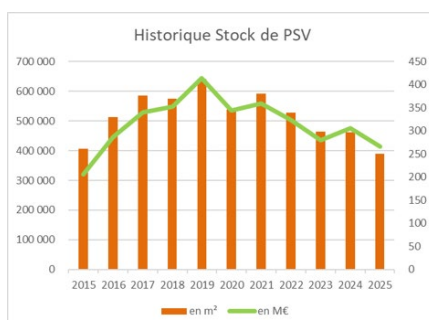
Les promesses de vente signées en 2025 concernent **122.062 m², pour un montant total de 74.5 M€**. Ce volume est très supérieur à la prévision, grâce à l'opportunité qui s'est présentée, à Ivry-sur-Seine, de signer de nouvelles promesses (pour un total de 52,4 M€) sur un foncier (Lot Lampes) occupé par une entreprise ayant annoncé son départ de manière inopinée.

Bien que supérieur à la prévision initiale, ce volume annuel de commercialisation est inférieur de 22% à la moyenne des 10 dernières années.

	Promesses de vente signées au cours des 5 dernières années										
	2021		2022		2023		2024		2025		Moyenne 2016-2025
Montant	79 578 535 €		112 437 961 €		33 542 188 €		114 454 811 €		74 453 948 €		94 921 420 €
Dont : Immobilier d'entreprise	81 729 m ²	68%	45 269 m ²	29%	49 945 m ²	81%	36 435 m ²	30%	51 806 m ²	42%	46 052 m ² 32%
Dont: Résidentiel	38 513 m ²	32%	113 565 m ²	71%	11 816 m ²	19%	84 844 m ²	70%	70 256 m ²	58%	71 050 m ² 50%
SDP totale	120 242 m ²		158 834 m ²		61 761 m ²		121 279 m ²		122 062 m ²		143 186 m ²

Le stock de promesses de vente évolue chaque année en fonction des nouvelles promesses signées, diminué des ventes réalisées et des promesses éventuellement devenues caduques, et au gré des éventuels ajustements de montants ou de surface des promesses existantes.

Le stock est passé de 304,9 M€ (461.306 m² de SDP) au 31/12/2024 à **265,9 M€ (391.693 m² de SDP) au 31/12/2025**. Cette baisse s'explique par le niveau des ventes de 2025 auxquelles s'ajoutent deux promesses devenues caduques (Macrolot Ecotone de la ZAC du Coteau et Halle Sagep à Ivry Confluences).



Ce stock se répartit ainsi :

Stock des promesses de vente au 31 décembre 2025

Concédant	Ville	Montant HT	Activité économique	Résidentiel	SDP sous promesse
Grand-Orly Seine Bièvre	Villejuif	52 738 060 €	20 160 m²	37 150 m²	57 310 m²
	Choisy-le-Roi	14 255 920 €	3 594 m²	26 249 m²	29 843 m²
	Ivry-sur-Seine	111 478 908 €	40 854 m²	96 573 m²	137 427 m²
	Vitry-sur-Seine	9 826 000 €	37 162 m²	- m²	37 162 m²
CD 94		3 484 800 €	13 324 m²	- m²	13 324 m²
Grand Paris Sud-Est Avenir	Boissy-Saint-Léger	9 734 150 €	969 m²	10 515 m²	11 484 m²
	La Queue-en-Brie	10 901 588 €	47 126 m²	- m²	47 126 m²
	Sucy-en-Brie	17 146 000 €	315 m²	17 089 m²	17 404 m²
Vallée Sud Grand Paris	Bagneux	36 315 034 €	6 438 m²	33 054 m²	39 492 m²
Total Sadev 94		265 880 459 €	169 942 m²	220 630 m²	390 572 m²
			43,5%	56,5%	100%

Ainsi, après une augmentation de 9% en 2024, **les perspectives de commercialisation diminuent de 13 % à fin 2025**. Par ailleurs, la proportion entre immobilier économique et immobilier résidentiel reste équilibrée, présentant une répartition de 44%/56%.

Les investissements

Dans le cadre du développement des opérations d'aménagement qui ont été confiées à Sadev 94, les dépenses d'investissement réalisées au cours de l'exercice 2025 s'élèvent à **74,5 M€** (contre 81,7 M€ en 2024).

La répartition des principales dépenses par nature et par opération est détaillée ci-après :

Investissement HT 2025 - Opérations d'aménagement						
Concédant	Ville	Opération	Acquisitions foncières	Maîtrise d'œuvre et travaux	Autres dépenses (Frais généraux, études, ...)	Total
Grand Orly Seine Bièvre	Arcueil	ZAC de la Vache Noire	144 505 €	26 731 €	84 069 €	255 306 €
		ZAC Voltaire-Chaperon Vert	477 €	6 470 €	78 €	7 025 €
		ZAC du Coteau	- €	12 682 €	470 693 €	483 375 €
		ZAC Cœur de ville	1 848 159 €	35 383 €	66 375 €	1 949 918 €
	Cachan	Concession Campus Cachan	34 148 €	211 799 €	1 654 457 €	1 900 405 €
	Villejuif	ZAC Campus Grand Parc	1 506 080 €	12 783 118 €	2 409 168 €	16 698 366 €
		ZAC Aragon	417 €	19 584 €	212 881 €	232 882 €
	Choisy-le-Roi	ZAC du Port	7 908 €	25 652 €	2 524 288 €	2 506 544 €
		ZAC des Hautes Bornes	- €	25 016 €	2 250 €	27 266 €
	Ivry-sur-Seine	ZAC Ivry Confluences	6 977 898 €	7 057 159 €	11 611 312 €	25 646 369 €
CD 94	Vitry-sur-Seine	ZAC Rouget de Lisle	3 766 036 €	883 488 €	754 395 €	5 403 919 €
		ZAC Chérioux	- €	12 300 €	385 199 €	397 500 €
	Valenton	ZAC Val Pompadour	40 404 €	- €	9 204 €	49 608 €
Grand Paris Sud Est Avenir	Boissy-Saint-Léger	ZAC La Charmerale	938 944 €	4 117 446 €	1 878 737 €	6 935 127 €
	Bonneuil-sur-Marne	ZAC Hôtel de Ville - Aimé Césaire	- €	- €	832 €	832 €
	La Queue-en-Brie	ZAC Notre-Dame	32 238 €	477 813 €	2 526 107 €	3 036 158 €
		ZAC Centre ville	4 159 €	230 388 €	441 865 €	676 413 €
Paris Est Marne et Bois	Champigny-sur-Marne	ZAC Cité Verte Fosse Rouge	- €	719 384 €	657 097 €	1 376 481 €
		ZAC des Bords de Marne	- €	57 065 €	4 520 €	61 585 €
Vallée Sud Grand Paris	Bagneux	ZAC Eco-quartier Victor Hugo	13 881 €	1 247 594 €	716 783 €	1 978 259 €
		ZAC Moulin Blanchard	10 114 €	136 439 €	449 244 €	595 797 €
		ZAC Albert Petit	- €	4 570 €	186 €	4 756 €
		ZAC des Musiciens	5 060 €	189 842 €	795 615 €	990 516 €
Bezons	Bezons	ZAC Cœur de ville	10 648 €	3 096 899 €	165 918 €	3 273 465 €
Total Sadev 94			15 341 077 €	31 325 519 €	27 821 274 €	74 487 870 €
			21%	42%	37%	100%

Les acquisitions foncières représentent 21 % des investissements réalisés, les travaux et les honoraires liés aux travaux 42 % et les autres dépenses, 37 % du montant total. Ces autres dépenses comprennent notamment les frais de gestion locative, les impôts et taxes, les assurances, les frais financiers. La part des frais financiers est malheureusement en augmentation compte tenu de la hausse importante des taux d'intérêts, qui touche en priorité les opérations récentes ou concernées par un volume d'investissements important.

b - En matière de construction

■ Les opérations conduites par Sadev 94

Le portefeuille de Sadev 94 en matière de construction se compose de **20 opérations** confiées par des maîtres d'ouvrages divers ou réalisées en propre. A des stades d'avancement divers, celles-ci se situent **sur le territoire de 11 communes**.

Maître d'ouvrage	Ville	Opération	Nature de la mission
Sadev 94/Expansiel	Arcueil	SCCV Ilot Laplace	Opération propre
Arcueil		Construction d'une cuisine centrale	AMO Choix du maître d'œuvre
EPT GOSB	Athis-Mons	Cité de l'Air	AMO Etudes pré-opérationnelles
EPT GOSB		Quai de l'Industrie	AMO Etudes pré-opérationnelles
Bagneux	Bagneux	PUP Mathurins	Mandat de maîtrise d'ouvrage
Cogédim/3F		Charpentiers	AMO Conduite d'opération
Sadev 94/Emerige Rés.		SCCV Bagneux Courbet	Opération propre
Bagneux		Equipement G3	AMO Choix du maître d'œuvre
La Moderne		AMI RATP	AMO Etudes pré-opérationnelles
RATP Habitat	Boissy-Saint-Léger	Requalification de la dalle de parking	Mandat de maîtrise d'ouvrage
OGIC	Champigny-sur-Marne	Place Lénine	Opération propre
Sadev 94		Champ de l'Alouette	Opération propre
Novaxia	Ivry-sur-Seine	Quais d'Ivry	AMO Conduite d'opération
Orly	Orly	Mandat 3 écoles	Mandat de maîtrise d'ouvrage
Rungis	Rungis	Conservatoire de musique	AMO Conduite d'opération
Sucy-en-Brie	Sucy-en-Brie	Groupe scolaire Fosse Rouge	Mandat de maîtrise d'ouvrage
Sadev 94/SNBCP	Villeneuve-Saint-Georges	SCCV Triage	Opération propre
CD94/IDFM	Vitry-sur-Seine	Requalification RD5	Délégation maîtrise d'ouvrage
Sadev 94/Pierreval		SCCV Rouget Coquelin	Opération propre
Valdevy	Multi-sites	Etude valorisation patrimoine foncier	AMO Etudes

■ Les investissements

Les investissements réalisés par Sadev 94 dans le cadre des opérations de constructions publiques et privées s'élèvent à **54,1 K€** (contre 112,9 K€ en 2024).

Maitre d'ouvrage	Ville	Opération	Maîtrise d'œuvre et travaux	Autres dépenses (Frais généraux, études, ...)	Total	%
Sadev 94	Champigny-sur-Marne	Les Simonettes-nord		8 081 €	8 081 €	15%
		Champ de l'Alouette		46 022 €	46 022 €	85%
Total Sadev 94			- €	54 103 €	54 103 €	100%
			0%	100%	100%	

■ Investissement issu des mandats confiés par les collectivités

Au travers des opérations de construction qui lui sont confiées en mandat de maîtrise d'ouvrage, Sadev 94 réalise des investissements qui n'apparaissent pas dans ses comptes annuels, mais contribuent au développement local. En 2025, ces investissements se sont élevés à **2.940.677 € HT** (contre 13.765.149 € HT en 2024).

II.2 - Situation financière de Sadev 94

■ Chiffres clés au 31 décembre 2025

Chiffre d'affaires	104.449.720 €
Produits d'exploitation	96.245.962 €
Charges d'exploitation	96.746.158 €
Charges salariales	5.240.080 €
Bénéfice / perte	782.664 €
Capitaux propres	63.226.965 €
Niveau d'endettement	291.348.368 €

Le bilan et le compte de résultat simplifiés sont annexés au présent rapport.

■ Comptes consolidés

Les comptes consolidés intègrent les résultats des filiales de Sadev 94. Avant 2025, les filiales étaient exclusivement créées sous la forme de sociétés civiles de construction vente, qui sont le support juridique des opérations de co-promotion. En 2025, la SCCV Champ de l'Alouette a été transformée en société par actions simplifiée, détenue à 100% par Sadev 94 et renommée « Sadev Promotion ». Cette filiale a vocation à porter les futures opérations de co-promotions dans le respect de la loi 3DS.

Société détenue par Sadev 94	% de détention
SAS Sadev Promotion (créée le 11/12/2025)	100%
SCCV Rouget Coquelin	51 %
SCCV Champ de l'Alouette (clôturée le 11/12/2025)	51 %
SCCV Villeneuve Triage	51 %
SCCV Îlot Laplace	51 %
SCCV Bagneux Courbet	51 %

Les comptes consolidés du groupe sont annexés au présent rapport.

II.3 - Présentation des comptes annuels

a - Le chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires global de l'exercice 2025 s'élève à 104,4 M€, en hausse de 73 % par rapport à l'année précédente. Cette hausse repose uniquement sur la hausse des ventes de charges foncières réalisées en 2025, les autres produits étant en très forte baisse par rapport à 2024.

Le chiffre d'affaires 2025 est inférieur de 2% à la moyenne des 10 dernières années, ce qui peut être analysé comme une performance au regard du contexte économique.

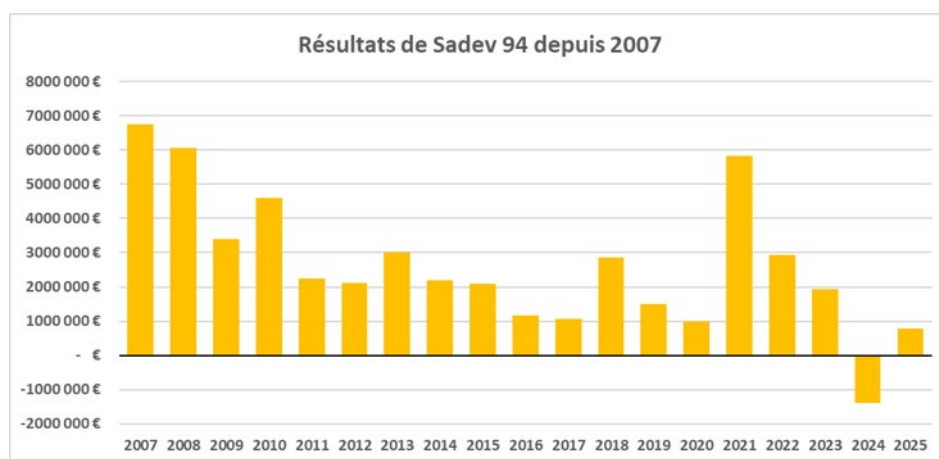
Chiffre d'affaires global au cours des 5 dernières années					
2021	2022	2023	2024	2025	Moyenne 2016-2025
133 315 864 €	176 023 300 €	113 212 208 €	60 379 178 €	104 449 720 €	106 783 196 €

■ Répartition du chiffre d'affaires par secteur d'activité

	Aménagement	Construction	Etudes, Conseil et produits divers
Chiffre d'affaires	102.688.621 €	1.267.295 €	493.803 €
%	98,31 %	1,21 %	0,47 %

b - Évolution des résultats d'exploitation

En 2025, les résultats de Sadev 94 présentent **un bénéfice qui s'élève à 782.664 €**.



Si Sadev 94 parvient à retrouver un résultat positif en 2025, ce résultat reste inférieur à la moyenne des 10 dernières années (1,77 M€), ce qui témoigne de la difficulté du contexte économique.

Par ailleurs le résultat d'exploitation reste négatif pour la 3^{ème} année consécutive.

c - Évolution des fonds propres de Sadev 94

Les capitaux (ou fonds) propres de l'entreprise sont constitués par :

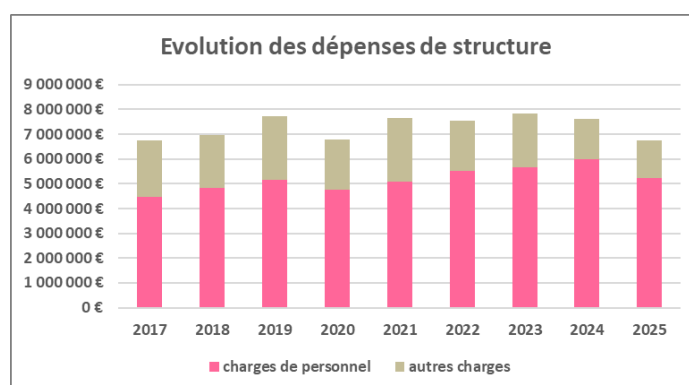
- Le capital apporté par les actionnaires lors de la création de l'entreprise ou à l'occasion d'augmentations de capital. Depuis 2004, le **capital social** de Sadev 94 s'élève à 10.099.050 €.
- L'accumulation des bénéfices et pertes des exercices antérieurs, appelée « report à nouveau »,
- La déduction des dividendes versés aux actionnaires quand l'Assemblée générale a décidé ce versement.

Evolution des capitaux propres depuis 5 ans					
	2021	2022	2023	2024	2025
Capitaux propres	59 828 244 €	62 187 293 €	63 832 836 €	62 444 301 €	63 226 965 €
<i>Dont capital social</i>	<i>10 099 050 €</i>	<i>10 099 050 €</i>	<i>10 099 050 €</i>	<i>10 099 050 €</i>	<i>10 099 050 €</i>
<i>Dont primes, réserves, report à nouveau</i>	<i>43 907 779 €</i>	<i>49 149 146 €</i>	<i>51 793 040 €</i>	<i>53 733 787 €</i>	<i>52 345 251 €</i>
<i>Dont résultat de l'exercice</i>	<i>5 821 415 €</i>	<i>2 939 097 €</i>	<i>1 940 746 €</i>	<i>- 1 388 536 €</i>	<i>782 664 €</i>
Montant total des dividendes versés	580 048 €	295 203 €	Refus AG	- €	En attente décision AG
Capitaux propres après distribution des dividendes et affectation du résultat	60 408 292 €	62 482 496 €	63 832 836 €	62 444 301 €	63 226 965 €

Compte tenu du bénéfice constaté à l'issue de l'exercice 2025, **les fonds propres de la société progressent de 1,25% à un niveau de 63,2 M€**, sans parvenir à compenser totalement la baisse subie en 2024. De ce fait, la trésorerie de Sadev 94 reste sous tension.

d - Les dépenses de structure

Les dépenses de structure (ou charges d'exploitation) de Sadev 94 s'élèvent à **6,75 M€** en 2025, **en baisse de près de 11,4% par rapport à 2024.**



■ La mise à disposition du personnel et des moyens de Sadev 94 à la SPL Grand-Orly Seine Bièvre

En 2024, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et les communes d'Athis-Mons, Fresnes, Ivry-sur-Seine et Villejuif ont décidé de créer une **société publique locale** ayant pour objet de conduire des opérations d'aménagement et de construction pour le compte de ses actionnaires. Ces actionnaires ont été rejoints par Cachan, Gentilly, Le Kremlin-Bicêtre, Arcueil et Chevilly-Larue en 2025.



Lors de son 1er Conseil d'Administration, la SPL a acté le principe d'une mise à disposition des moyens humains et matériels de Sadev 94 afin de prendre en charge les missions confiées, et a accompagné ce choix par la désignation du Directeur général de Sadev 94 comme Directeur général de la SPL.

Ainsi, deux **conventions réglementées** ont été conclues entre Sadev 94 et la SPL GOSB :

- **Une convention de mise à disposition du personnel de Sadev 94**

Cette convention a pour objet de définir le mode de remboursement de la mise à disposition des salariés de Sadev 94 à la SPL qui prendront en charge les missions opérationnelles, moyennant une refacturation au réel et prorata temporis de leur mise à disposition.

- **Une convention de refacturation des frais de fonctionnement engagés par Sadev 94 pour répondre aux besoins de la SPL**

Cette convention fixe les modalités de calcul de remboursement, portant sur un prorata des dépenses de structure de Sadev 94, mais également la définition d'un coût « organique » correspondant au coût induit pour faire fonctionner la SPL en tant qu'entreprise : organisation des instances (Cotech, Conseil d'administration, Assemblée générale ordinaire ou extraordinaire), tenue des comptes, établissement du bilan et du rapport de gestion.

Ces deux refacturations, **établies au réel du temps passé et sans prise de marge**, constituent un chiffre d'affaires supplémentaire pour Sadev 94, mais viennent en réalité diminuer, par une mutualisation des moyens, les coûts de fonctionnement de Sadev 94.

En 2025, Sadev 94 a facturé **315.672 € HT** à la SPL GOSB :

- **165.041 €** au titre de la mise à disposition du personnel opérationnel (contre 14.102 € en 2024),
- **150.631 €** au titre des frais de fonctionnement (contre 12.904 € en 2024).

Objet de la convention	Période	Prestataire (fournisseur)	Utilisateur (client)	Montant HT facturé en 2024	Montant HT facturé en 2025
Convention de mise à disposition de personnel	01/10/2024-31/12/2028	Sadev 94	SPL GOSB	14 102 €	165 041 €
Convention de refacturation des frais généraux	01/10/2024-31/12/2028	Sadev 94	SPL GOSB	12 904 €	150 631 €
Total facturé HT				27 006 €	315 672 €

e - L'endettement de Sadev 94

Au 31 décembre 2025, la dette globale de Sadev 94 s'élève à **291,3 M€** (contre 289,4 M€ fin 2024).

Evolution de l'endettement au 31 décembre des 5 dernières années

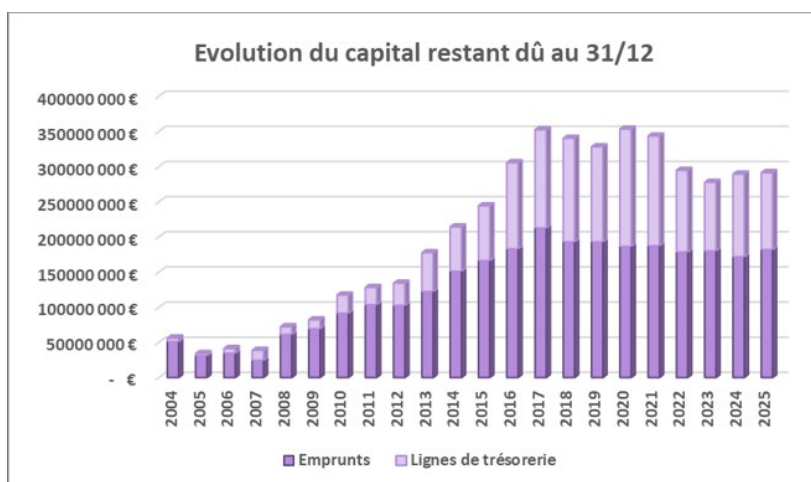
	2021	2022	2023	2024	2025
Emprunts	187 518 821 €	178 470 780 €	180 205 535 €	171 693 780 €	181 984 268 €
Lignes de trésorerie	155 975 691 €	116 367 191 €	97 388 600 €	117 721 600 €	109 364 100 €
TOTAL	343 494 512 €	294 837 971 €	277 594 135 €	289 415 380 €	291 348 368 €

En 2025, Sadev 94 voit son endettement augmenter très légèrement au 31/12/2024.

En effet au cours de l'exercice 2025, Sadev 94 a contracté de nouveaux financements pour **104 M€** et a remboursé dans le même temps **102 M€** (dont - 3 M€ en facilité de caisse), ce qui explique cette stabilité.

Les avances des collectivités étaient égales à zéro en 2025.

Le graphique ci-dessous présente l'évolution de l'endettement depuis 2004 :



▪ Evolution des frais financiers

Après une augmentation de **+ 140,5% entre 2022 et 2023, puis de 38 % entre 2023 et 2024**, les frais financiers supportés par les opérations d'aménagement atteignent **9,4 M€ en 2025**, soit une nouvelle augmentation de 1,7 % entre 2024 et 2025, alors que l'endettement de Sadev 94 n'a augmenté que de 0,67 % pendant la même période.

	Evolution des intérêts bancaires versés			
	2022	2023	2024	2025
Intérêts sur emprunts	1 953 824 €	3 600 219 €	4 616 871 €	5 112 135 €
Intérêts sur lignes de trésorerie	834 648 €	3 105 410 €	4 636 854 €	4 301 853 €
Total Intérêts versés	2 788 471 €	6 705 629 €	9 253 726 €	9 413 989 €

En 3 ans, la dépense en intérêts bancaires a plus que triplé alors que l'endettement global de Sadev 94 est inférieur à celui de 2022. Cette situation, dans un contexte de trésorerie mutualisée des opérations, militait pour la **mise en place rapide d'un pool de trésorerie entre les opérations**, afin que chacune supporte ses frais financiers au réel. Si le principe a été voté par le Conseil d'Administration de Sadev 94 en novembre 2024, sa traduction dans les traités de concession concernés n'a pu aboutir qu'en 2025.

▪ Le pool de trésorerie inter-opérations

Mis en place en 2025, le pool de trésorerie consiste à faire supporter aux opérations les produits ou les frais financiers correspondant à leur situation de trésorerie constatée au cours de l'année écoulée. Ce pool constitue une « réserve » de financement constituée par les fonds propres de Sadev 94 (pour mémoire, 63,2 M€ au 31/12/2025) et par la trésorerie ponctuellement excédentaire des opérations. Cette « réserve » est utilisée par les opérations ponctuellement en déficit de trésorerie.

Ainsi, **les opérations en déficit de trésorerie, utilisatrices du pool**, versent au taux moyen des lignes de trésorerie contractées dans l'année n, en proportion de leur utilisation dans l'année n écoulée.

En contrepartie, **les opérations en excédent de trésorerie, contributrices du pool, perçoivent des produits financiers**, au taux moyen constaté en année n des comptes de placement de trésorerie ouverts par Sadev 94, en proportion de leur contribution constatée dans l'année n écoulée.

Il est à noter qu'une même opération peut être, au cours du même exercice, selon les évolutions opérationnelles et la variation d'emprunt, utilisatrice ou contributrice du pool.

	2025
Frais financiers versés par les opérations utilisatrices du pool	1 979 059 €
Produits financiers perçus par les opérations contributrices du pool	1 187 507 €
Produits financiers perçus par Sadev 94 pour la mise à disposition de ses fonds propres	791 552 €

Pour 2025, les opérations utilisatrices du pool ont versé 1,97 M€ de frais financiers, tandis que les opérations contributrices ont perçu 1,19 M€ de produits financiers. La différence, soit 791,5 K€, revient à Sadev 94 sous forme de produits financiers, en rémunération de la mise à disposition de ses fonds propres.

II.4 - Perspectives de développement

■ Les perspectives opérationnelles

La rareté des consultations lancées pour des opérations d'aménagement ne s'est malheureusement pas démentie en 2024. Néanmoins Sadev 94 a pu se porter candidate à plusieurs consultations. Elle a été rendue attributaire des consultations suivantes :

- **Candidature de Sadev 94 à la consultation engagée par la Ville d'Orly pour une mission de programmation AMO pour la démolition et la reconstruction du GS Joliot Curie**
- **Candidature de Sadev 94 à la consultation engagée par la Ville de Bagneux pour une mission d'AMO pour la désignation de maîtrise d'œuvre du groupe scolaire des Mathurins**
- **Candidature de Sadev 94 à la consultation engagée par l'EPT Paris-Est Marne et Bois pour la concession d'aménagement avenue de Paris à Vincennes**
- **Candidature de Sadev 94 à l'appel à projets lancé par la RATP pour son site avenue Jean Jaurès à Bagneux**

■ Le développement de l'entreprise

Pour mémoire, le Conseil d'administration a été amené à débattre et adopter en 2023 le **projet stratégique de Sadev 94** pour la période 2023-2026.

Ce projet s'inscrit dans un périmètre large, comprenant à la fois des démarches internes et externes, quelques nouvelles dispositions, ainsi que la création de nouveaux outils. Il agit ainsi sur plusieurs niveaux qui doivent permettre d'atteindre les objectifs de progrès suivants :

- **Maintenir et renforcer de la qualité de notre production**, élément essentiel pour fabriquer la ville avenante pour tous, productive et porteuse d'emplois, résiliente face aux enjeux écologiques et sociaux.
- **Développer les compétences et le bien-être des salariés**, parce que rien ne peut se développer sans les équipes de Sadev 94.
- **Projeter Sadev 94 dans les 15 ans à venir**, pour cela il est nécessaire de « réenchanter l'envie publique d'aménagement » auprès des Collectivités du quart sud-est de la Métropole, tout en garantissant la qualité de notre production et l'économie des deniers publics. L'agilité de Sadev 94 doit aussi permettre des montages originaux, utiles tant pour les opérateurs publics que privés.

Le projet stratégique s'articule avec le maintien de la capacité de Sadev 94 de toujours agir pour développer des projets orientés vers son cœur de métier, sur lesquels sont assis sa situation satisfaisante depuis de nombreuses années :

- Répondre à chaque fois que cela est possible aux appels d'offres des concessions d'aménagement, comme aux mandats d'équipement et d'espace public,
- Susciter de nouvelles opérations, assister les Collectivités territoriales dans leur volonté d'aménagement public,
- Le cas échéant répondre voire susciter des opérations en Vefa pour des bailleurs ou dans des opérations imbriquées avec des équipements publics,
- Répondre à des mandats privés, en accord avec la Commune, pour des opérations d'importance non structurées par des outils d'aménagement.

Ce projet inclut un volet relatif à la **Responsabilité sociétale de l'Entreprise (RSE)**. La démarche, lancée en septembre 2022, a consisté à établir un diagnostic RSE de l'entreprise, conduit avec la participation des salariés, mais également des clients et fournisseurs de Sadev 94. Elle a abouti dans un premier à une définition de la raison d'être de l'entreprise :

« Engager nos compétences d'aménageur public pour (co)-construire la ville durable et accueillante pour toutes et tous »

La démarche s'est poursuivie en 2023 : sur la base du diagnostic, les salariés de Sadev 94 ont élaboré, au gré de différents ateliers, un plan d'actions RSE portant à la fois sur le fonctionnement interne de l'entreprise et sur le contenu des opérations conduites par Sadev 94.

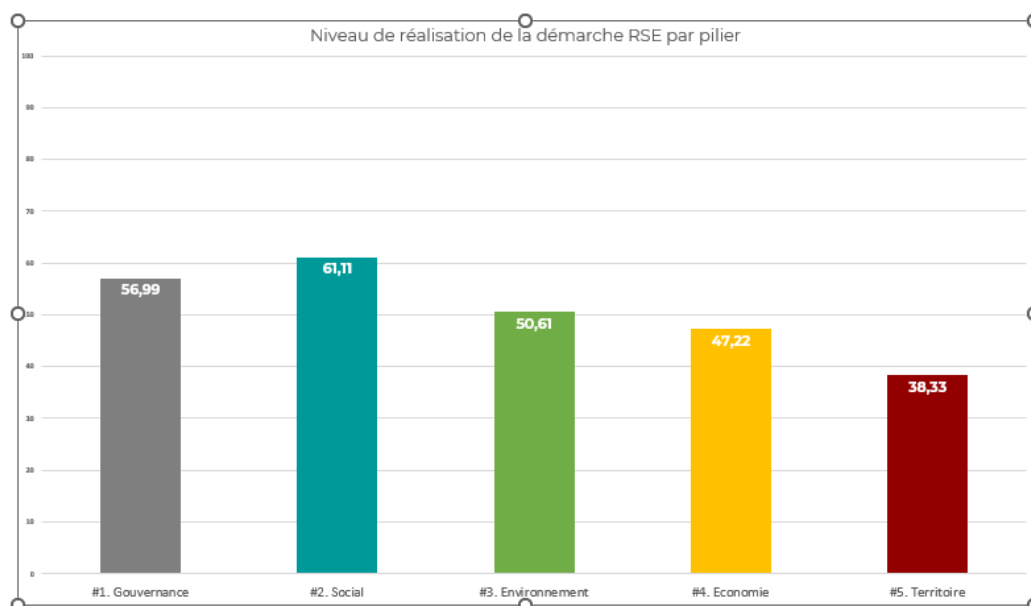
Plan d'actions RSE 2023-2026

Pilier RSE	Enjeux RSE prioritaires	Plan d'action
GOUVERNANCE	1. Organisation agile, participative et pérenne, définition des responsabilités RSE (direction, fiches métiers, ...)	1.1. Intégrer la RSE dans les métiers, les pratiques et les prises de décisions 1.2. Créer une organisation agile et sans silo (transversalité inter-secteurs) qui adapte les plans de charge aux missions à réaliser et permet aux salariés d'être "tous développeurs", garantissant la pérennité de la SEM 1.3. Développer un processus d'organisation apprenante à l'échelle de la société
	2. Labellisation et certification	2.1. Se faire labelliser RSE d'ici 2025 et obtenir des labels pour nos programmes immobiliers qui vont au-delà des réglementations environnementales
	3. Communication RSE interne et externe	3.1. Avoir une communication interne et externe qui intègre et valorise systématiquement des informations en lien avec notre stratégie RSE
	4. Qualité de gestion et communication avec les instances	4.1. Asseoir les règles éthiques et conforter les informations communiquées au CA. 4.2. Améliorer l'efficacité de la gestion patrimoniale
SOCIAL	5. Dialogue social	5.1. Mettre en place un processus de décision participatif, clair et structuré avec un CSE fluide et optimisé 5.2. Transmettre l'information de façon transparente, planifiée et homogène pour tous 5.3. Adapter nos locaux aux besoins des salariés et aux évolutions climatiques
ENVIRONNEMENT	6. Sensibilisation RSE & écogestes (interne)	6.1. Etre plus vertueux (énergie, déchets, ...) dans notre fonctionnement interne : locaux, déplacements, ...
	7. Préserver la biodiversité et limiter l'artificialisation des sols	7.1. Généraliser le "faire la ville sur la ville" (non artificialisation) 7.2. Désartificialiser/déminéraliser et maintenir et renforcer des trames vertes, bleues, brunes et noires dans les villes 7.3. Eviter / limiter le déplacement de terres polluées et non polluées hors de nos opérations 7.4. Favoriser la préservation des espèces végétales et animales présentes et participer à leur développement
	8. Gestion de l'eau	8.1. Limiter les rejets d'eau vers les réseaux d'assainissement et tendre vers le 0 rejet ou le 100% infiltration 8.2. Limiter la consommation d'eau potable dans les espaces publics et privés
	9. Développer des opérations « circulaires » (zéro déchets)	9.1. Promouvoir / faire plus de réhabilitations 9.2. Etudier systématiquement les opportunités de réemployer des matériaux issus de la déconstruction (pour nos opérations/différents secteurs/acteurs extérieurs)
	10. Co-construire la ville basse énergie et bas carbone	10.1. Limiter les consommations d'énergie et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables dans nos opérations 10.2. Diminuer l'intensité carbone de nos matériaux de construction
ECONOMIE	11. Qualité d'accueil et de vie des usagers	11.1. Produire des logements accessibles et des aménagements de qualité, au service de tous les habitants (accès aux services, ESS, mobilités douces, ...), favorisant la mixité urbaine (rdc actifs, création d'emplois, ...)
		11.2. Produire une ville fraîche adaptée aux évolutions climatiques
		11.3. Promouvoir une démarche de concertation sur les différentes opérations
TERRITOIRE	12. Relations fournisseurs et achats responsables	12.1. Développer des relations fournisseurs et partenariales transparentes, de qualité, diversifiées et ancrées dans la durée
		12.2. Encourager l'achat local / au bénéfice des acteurs économiques du territoire

Les enjeux et objectifs déclinés dans le plan d'action permettent de progresser dans notre production, **tant sur les aspects environnementaux (décarbonation, réemploi, recyclage, ville rafraîchie, nature en ville...)** que **sur les usages (espaces publics, rez-de-ville et animation...)**. Ils viennent aussi compléter et actualiser les exigences de l'aménageur concernant le logement tant en qualité d'usage que de fabrication. Les ambitions ainsi affirmées doivent être au service de projets exigeants mais aussi réalistes. **La participation citoyenne** est un des autres axes de notre stratégie RSE et du plan d'actions afférent.

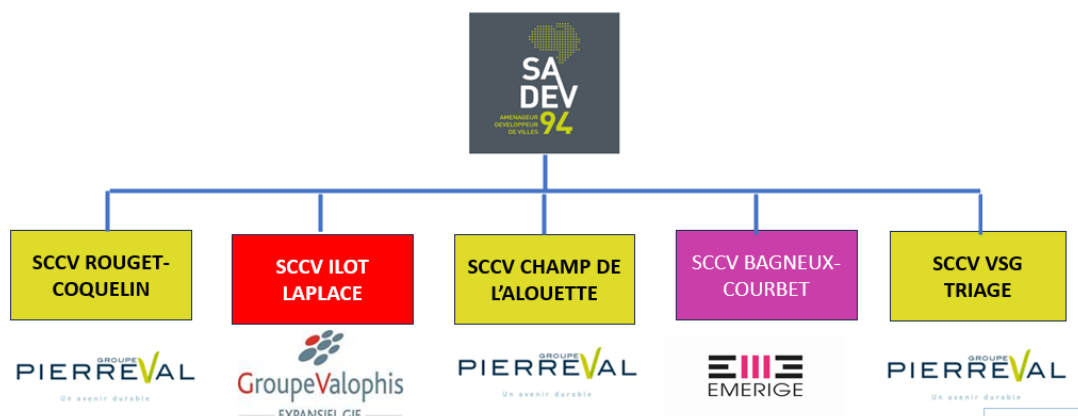
Tant sur le volet interne que sur le volet opérationnel, des indicateurs permettant de mesurer la progression de chaque objectif ont été déterminés.

En 2024, une première évaluation du plan d'actions a été conduite et présentée aux salariés. Il faisait apparaître un niveau moyen de réalisation des objectifs très encourageant de 37 % : Une seconde évaluation a été réalisée début 2026, portant l'atteinte des objectifs à 51% en moyenne, détaillée par pilier RSE, de la manière suivante :



III. ETAT DES PRISES DE PARTICIPATION - SITUATION DE GROUPE

Organigramme simplifié du groupe au 1^{er} janvier 2025



Organigramme simplifié du groupe au 31 décembre 2025



Fiche d'identité de chaque filiale/opération

SCCV Rouget Coquelin – Vitry-sur-Seine	
Date de création CA	30/04/2015
Répartition du capital	Sadev 94 : 51 % Pierreval : 49 %
Dépôt des statuts et immatriculation	08/12/2015 RCS 815 132 246.
Terrain d'assiette	Lot BD de la ZAC Rouget de Lisle à Vitry-sur-Seine
Contenu du projet	5.631 m ² de logements en accession, représentant environ 90 logements 650 m ² de commerce
Budget prévisionnel	17,2 M€ HT
Résultat prévisionnel	2,8 M€ HT
Marge prévisionnelle Sadev 94	1,4 M€ HT

SCCV Ilot Laplace - Arcueil	
Date de création CA	13/05/2016
Répartition du capital	Sadev 94 : 51 % Expansiel : 49 %
Dépôt des statuts et immatriculation	Février 2017 RCS 827 476 185
Terrain d'assiette	Ilôt Laplace au sein de la ZAC de la Vache Noire à Arcueil
Contenu du projet	3582 m ² de logements en accession : 59 logements en accession à la propriété, 39 logements sociaux, 8 ateliers d'artistes. 305 m ² de commerces (2)
Budget prévisionnel	13,7 M€ HT
Résultat prévisionnel	759 K€ HT
Marge prévisionnelle Sadev 94	435 K€ HT

SCCV Champ de l'Alouette – Champigny-sur Marne	
Date de création CA	12/05/2017
Répartition du capital	Sadev 94 : 51 % Pierreval : 49 %
Dépôt des statuts et immatriculation	Octobre 2017 RCS 832 797 716
Terrain d'assiette	Terrains acquis par Sadev 94 à Champigny-sur-Marne
Contenu du projet	206 logements dont 110 en accession libre, 30 en logements locatifs intermédiaires pour IN'LI et 66 logements sociaux pour I3F 1939 m ² de bureaux : Espace départemental des Solidarités (EDS) pour le CD94 + 2 niveaux de sous-sol de parking, soit 250 places de stationnement dont 30 pour l'EDS.
Budget prévisionnel	39,3 M€ HT
Résultat prévisionnel	2,95 M€ HT
Marge prévisionnelle Sadev 94	Opération annulée. Retrait de Pierreval et transformation en SASU (voir ci-dessous)

SASU Sadev Promotion	
Date de création	AGE du 25/11/2025
Répartition du capital	Sadev 94 : 100%
Dépôt des statuts et immatriculation	Février 2026 RCS 832 797 716
Contenu du projet	Filiale de Sadev 94 ayant pour objet de porter la création de sous-filiales de co-promotion ou toute opération de promotion.



SCCV VSG Triage – Villeneuve-Saint-Georges	
Date de création CA	13/05/2016
Répartition du capital	Sadev 94 : 51 % SNBCP (filiale Pierreval) : 49 %
Dépôt des statuts et immatriculation	23/06/2017 RCS 830 483 012
Terrain d'assiette	Terrains acquis par Sadev 94 à Villeneuve-Saint-Georges
Contenu du projet	Initial : 280 logements (70% en accession à la propriété et 30 % de logements sociaux), une maison de quartier de 600 m ² , 3.000 m ² de locaux d'activités. Reprogrammation 2018 : 310 logements 217 destinés aux logements en accession à la propriété (70 %) et 93 logements sociaux (30%) + 358 places de stationnement 2 619 m ² de locaux d'activités + 29 parkings destinés aux activités et entrepôts 398 m ² de commerces
Budget prévisionnel	61 M€ HT
Résultat prévisionnel	0 M€ HT
Marge prévisionnelle Sadev 94	0 M€ HT

SCCV Bagneux Courbet - Bagneux	
Date de création CA	10/12/2019
Répartition du capital	Sadev 94 : 51 % Emerige Résidentiel : 49 %
Dépôt des statuts et immatriculation	18/12/2019 RCS 341 214 971
Terrain d'assiette	Lot L5 de la ZAC Victor Hugo à Bagneux
Contenu du projet	9851 m ² de logements : 146 logements neufs en accession libre dont 5 logements affectés à 3 bureaux et 2 ateliers d'artisanat en RDC. 4 bâtiments reliés par 3 cours thématiques : la cour des jardins, la cour des voisins, la cour artisanale. 72 places de parkings en infrastructure
Budget prévisionnel	38,5 M€ HT
Résultat prévisionnel	3,5 M€ HT
Marge prévisionnelle Sadev 94	1,75 M€

IV. EVOLUTIONS STATUTAIRES ET DE L'ACTIONNARIAT INTERVENUES DANS L'ANNEE

IV.1 - Evolutions statutaires

a - Présentation des modifications statutaires intervenues dans l'année

Date de l'assemblée générale extraordinaire	Néant
Objet de la modification	Néant

b - Historique des 5 dernières années

Date de l'assemblée générale extraordinaire	Néant
Objet de la modification	Néant

IV.2 - Evolutions de l'actionnariat

a - Composition de l'actionnariat et évolution au cours de l'année

La composition de l'actionnariat est rappelée au chapitre I.4.
 L'actionnariat de la société a évolué au cours de l'exercice 2025.
 En effet, la commune de Bonneuil-sur-Marne, déjà actionnaire de Sadev 94 à hauteur de 0,08 % du capital, a souhaité voir sa part de capital augmenter à hauteur de 3,01 %, seuil lui permettant de disposer d'un siège permanent au Conseil d'administration de la société.

La Commune de Villeneuve-le-Roi a accepté de céder 152 actions de Sadev 94, sur les 368 actions dont elle disposait, permettant de répondre au souhait de Bonneuil-sur-Marne, tout en conservant son propre siège au Conseil d'administration.

Les Conseils municipaux des deux communes ont approuvé ce transfert d'actions par délibérations concordantes, respectivement le 2 octobre 2025 (Villeneuve-le-Roi) et le 10 octobre 2025 (Bonneuil-sur-Marne).

Enfin, en application de l'article L228-24 du code de commerce et de l'article 14 des statuts de Sadev 94, le Conseil d'administration de Sadev 94, réuni le 25 novembre 2025, a donné son agrément au transfert de capital social souhaité par les deux communes.

b - Historique des 5 dernières années

Date de l'opération	Nature de l'opération	Vendeur	Acquéreur
01/01/2021	Transfert de 107 actions	Colas Ile-de-France Normandie	Colas France
29/06/2021	Cession de 156 actions	Département du Val-de-Marne	EPT Grand-Orly Seine Bièvre

29/06/2021	Cession de 156 actions	Département du Val-de-Marne	Commune de Bagneux
29/06/2021	Cession de 1 action	Département du Val-de-Marne	Commune d’Arcueil
25/11/2025	Cession de 152 actions	Commune de Villeneuve-le-Roi	Commune de Bonneuil-sur-Marne

V. BILAN DE GOUVERNANCE

V.1 - Réunions du conseil d'administration

Conseil d'administration du 3 juin 2025

Ordre du jour principal

- Information au CA sur la représentation de SEMMARIS au CA et à l'AG de Sadev 94.
- Proposition du Conseil d'administration pour la nomination d'un Commissaire aux Comptes lors de la prochaine AGO
- Projet de rapport de gestion de Sadev 94 sur l'activité de la société au cours de l'exercice 2024.
- Arrêté des comptes au 31 décembre 2024.
- Information du Conseil d'administration concernant la mise en place de financements nécessaires aux opérations confiées à Sadev 94.
- Autorisation du Conseil d'administration pour la prorogation de la Fondation Sadev pour 5 années supplémentaires, fixation du montant de la dotation globale versée par Sadev 94 et désignation des nouveaux représentants de Sadev 94 au sein du Conseil d'administration de la Fondation.
- Information au Conseil d'administration sur les opérations confiées à Sadev 94, sur l'avancement des opérations de co-promotion, sur les études et sur la candidature de Sadev 94 à des consultations, sur les décisions des Commissions d'appel d'offres de Sadev 94.

Administrateurs publics présents

CD 94 (2/4)

EPT GOSB

Arcueil

Bagneux

Ivry-sur-Seine

Villejuif

Villeneuve-le Roi

Assemblée spéciale (1/2)

Administrateurs publics représentés

CD 94 (1/4)

Champigny-sur-Marne

Vitry-sur-Seine

Assemblée spéciale (1/2)

Administrateurs publics absents

CD 94 (1/4)

Valenton

Conseil d'administration du 25 novembre 2025

Ordre du jour principal

- Information sur la représentation de la SEMERU au CA et à l'AG de Sadev 94
- Nomination d'un membre de la Commission d'Appel d'Offres de Sadev 94 suite au départ du représentant de la SEMMARIS
- Agrément donné à la Commune de Villeneuve-le-Roi pour la cession de parts sociales à la Commune de Bonneuil. Conséquences sur la composition du capital social et du Conseil d'Administration de Sadev 94.
- Prévisions de résultat à moyen terme pour les exercices 2025-2027
- Information au Conseil d'administration concernant la mise en place de financements nécessaires aux opérations confiées à Sadev 94
- Projet de rénovation du siège de Sadev 94, sis 31 rue Anatole France à Vincennes : Consistance des travaux, plan de financement et autorisation d'emprunt.
- Information au Conseil d'administration sur les opérations confiées à Sadev 94, sur l'avancement des opérations de co-promotion, sur les études et sur la candidature de Sadev 94 à des consultations, sur les décisions de la CAO de Sadev 94.
- Information au Conseil d'administration sur les actions menées par la Fondation d'entreprises Sadev.

Administrateurs publics présents

CD 94 (3/4)

EPT GOSB

Arcueil

Bagneux

Ivry-sur-Seine

Valenton

Villejuif

Villeneuve-le Roi

Vitry-sur-Seine

Assemblée spéciale (1/2)

Administrateurs publics représentés

CD 94 (1/4)

Champigny-sur-Marne

Assemblée spéciale (1/2)

Administrateurs publics absents

-

V.2 - Réunions de l'assemblée spéciale

Néant

V.3 - Réunions de l'assemblée générale

Assemblée générale du 18 juin 2025	Actionnaires publics présents
	EPT GOSB
	Alfortville
	Bagneux
	Gentilly
	Ivry-sur-Seine
	Villejuif
	Villeneuve-le-Roi
	Vitry-sur Seine
	Actionnaires publics représentés
	CD 94
	Arcueil
	Cachan
	Champigny-sur-Marne
	Cheilly-Larue
	Fresnes
	Valenton
	Actionnaires publics absents
	Bonneuil-sur Marne
	Choisy-le-Roi
	Fontenay-sous-Bois
	L'Haÿ-les-Roses
	Limeil-Brévannes

Ordre du jour principal
- Désignation d'un Commissaire aux comptes, pour la période 2025-2031.
- Présentation et du rapport de gestion du Conseil d'administration, du rapport général des Commissaires aux Comptes et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024.
- Présentation du rapport spécial des commissaires aux comptes pour l'exercice 2024.
- Présentation et approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024.
- Quitus aux administrateurs pour l'exercice 2024.
- Affectation du résultat comptable de l'exercice 2024.

V.4 - Informations sur la rémunération des représentants de la collectivité, mandataires sociaux

Le Conseil d'administration de Sadev 94 du 9 décembre 2004 a décidé d'attribuer une **prime de présence dite « jetons de présence » de 150 € aux administrateurs présents au dit Conseil**. Pour la percevoir, les administrateurs publics doivent préalablement avoir obtenu l'autorisation de leur assemblée délibérante. Dans le cas contraire, cette indemnisation n'est pas versée. Elle n'est pas versée non plus à ceux qui ont exprimé leur refus de la percevoir, quand bien même leur assemblée locale les y aurait autorisés.

Aucune autre rémunération n'est perçue par les représentants des actionnaires publics de Sadev 94.

Versement des jetons de présence 2025

	Actionnaire	Mandataire(s) désigné(s)	Date de désignation	Présence au CA du 3 juin 2025	Présence au CA du 25 novembre 2025	Montant versé
Actionnaires publics	Département du Val de Marne	Olivier CAPITANIO	19/07/2021			0 €
		Michel DUVAUDIER	19/07/2021	X	X	300 €
		Tonino PANETTA	19/07/2021		X	150 €
		Hocine TMIMI	11/07/2022	X	X	300 €
	EPT Grand-Orly Seine Bièvre	Michel LEPRETRE	13/04/2021	X	X	300 €
	Arcueil	Sophie PASCAL-LERICQ	14/09/2020	X	X	300 €
	Bagneux	Yasmine BOUDJENAH	15/12/2020	X	X	300 €
	Bonneuil-sur-Marne	Denis OZTORUN	11/06/2020	X	X	300 €
	Cachan	Hélène de COMARMOND	24/06/2020			refus
	Champigny-sur-Marne	Laurent JEANNE	15/07/2020			non autorisé
	Ivry-sur-Seine	Romain MARCHAND	09/07/2020	X	X	300 €
	Valenton	Nathalie MALACAN	23/07/2020		X	150 €
	Villejuif	Pierre GARZON	29/09/2021	X	X	300 €
	Villeneuve-le-Roi	Dominique FOSSEYUEUX	18/06/2020	X	X	300 €
	Vitry-sur-Seine	Pierre BELL-LLOCH	19/05/2021		X	150 €
Total						3 150 €

V.5 - Principaux risques et contrôles dont fait l'objet la société

a - Principaux risques et incertitudes

La hausse subite et très importante des taux bancaires constatée en 2022 a profondément restreint la conclusion de prêts bancaires (entre 2023 et 2024, les banques ont accordé, en nombre, 36 % de crédits en moins). La baisse totale sur 2 ans (2022-2024) a été de -53 %.

Le volume des transactions immobilières a logiquement été atteint : - 21 % en France et - 20,25 % dans le Val-de-Marne. Cette baisse s'est poursuivie en 2024.

La baisse des taux constatée en 2025 a permis une lente reprise du marché avec une augmentation de 11 % du volume des transactions immobilières en France, portant majoritairement sur le marché de l'ancien.

De ce fait les promoteurs ont réajusté rapidement leurs perspectives, pour tenir compte de la baisse des réservations de logement. Ils ont été contraints de réviser à la baisse les bilans d'opération, et certains ont choisi de mettre en suspens leurs projets dans l'espoir d'obtenir de meilleurs prix à l'avenir. Après avoir baissé de 23 % en 2023, les mises en chantier de logements collectifs ont augmenté de 11 % en 2024 en France.

Dans un marché où l'immobilier tertiaire était déjà très atone, le marché global de l'immobilier connaît depuis 2022 une crise significative qui atteint également le niveau des prix de vente. Après une baisse de 7% en 2023, notamment en région parisienne, une stabilisation des prix n'a pu être constatée que fin 2024, voire début 2025.

L'impact de cette crise pour Sadev 94 est double :

- L'augmentation des taux d'intérêts, pour une entreprise qui a énormément recours à l'emprunt pour financer les opérations concédées, a eu un effet immédiat sur le montant des frais financiers, qui ont augmenté de 140 % en 2023 et encore 38 % en 2024. Ces augmentations viennent déséquilibrer les bilans d'opérations et Sadev 94 résiste autant que possible à faire des choix qui impacteraient la qualité de la production urbaine.
- La frilosité des promoteurs se traduit pour Sadev 94, depuis début 2023, par des reports de ventes de charges foncières ou de signatures de promesse de vente. La situation d'attentisme généralisé impose à l'entreprise de trouver des relais de croissance. En 2023, la co-promotion et les activités d'études et d'assistance à maîtrise d'ouvrage ont un peu compensé le manque de chiffre d'affaires. Cela n'a pas pu être le cas en 2024, entraînant pour Sadev 94 un compte d'exploitation négatif. Ainsi la trésorerie de l'entreprise est fortement mise à l'épreuve.

b - Contrôle interne

Sans objet.

c - Contrôles externes

Le tableau récapitule les contrôles exercés au cours de l'exercice écoulé :

Contrôle	Date	Remarques formulées
Commissaires aux comptes	Rapport présenté en AG du 18/06/2025	Certification sans réserve des comptes 2024
Préfecture (contrôle de légalité)	Transmission au fil de l'eau des PV de CA, d'AG et des comptes annuels	néant
Chambre régionale des comptes	Rapport notifié le 01/02/2022	Voir rapport et réponse apportée : https://www.ccomptes.fr/system/files/2022-05/IDR2022-16.pdf
Services fiscaux	non	
Inspection générale des finances	non	
Mission interministérielle d'inspection du logement social	non	
URSSAF	non	
Autres : ...		

VI. ANNEXES

VI.1 - Rapport annuel d'activité 2025

VI.2 - Comptes annuels 2025

VI.3 - Comptes consolidés 2025

Œuvrer pour faire rayonner les territoires



Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026



ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_6-DE

de **PIERRE GARZON**
Président de Sadev 94

L'aménagement public, une vision qui engage



Aménager, c'est choisir. Choisir la forme d'un quartier. Choisir la place donnée à la nature. Choisir la manière dont on se déplace, dont on habite, dont on travaille, dont on vit. À travers chaque projet, c'est une certaine idée du territoire qui prend corps.

Je suis convaincu d'une chose simple : l'aménagement public engage bien plus que des opérations immobilières. Il engage une vision. Il engage une responsabilité. Il engage un avenir commun.

Dans une période marquée par l'urgence climatique, la tension foncière et l'évolution rapide des modes de vie, les collectivités locales portent une responsabilité majeure. Elles se trouvent au plus près des habitants. Elles connaissent les besoins concrets. Elles donnent une direction et assument les choix.

Pour transformer cette vision en réalisations solides, **les élus ont besoin d'outils fiables.** Sadev 94 et la SPL Grand-Orly Seine Bièvre remplissent pleinement ce rôle. Elles traduisent une stratégie politique en projets maîtrisés, cohérents et durables.

Un aménageur public représente d'abord une garantie de sécurité pour les élus. Sécurité juridique, sécurité financière, sécurité opérationnelle. Il structure les montages, anticipe les risques, assure la continuité des opérations dans le temps long. Il permet aux décideurs d'agir avec clarté et responsabilité.

Un aménageur public constitue aussi une garantie démocratique pour les citoyens. Chaque projet s'inscrit dans l'intérêt général. Chaque étape repose sur la transparence et la concertation. Les choix sont expliqués, assumés, partagés. Cette méthode nourrit la confiance et renforce le lien entre action publique et cadre de vie.

Aménager, c'est bâtir des quartiers qui fonctionnent, des espaces publics accueillants, des équilibres durables entre habitat, activités et mobilités. C'est porter une exigence architecturale et paysagère. C'est sécuriser les équilibres financiers pour tenir dans la durée. C'est agir avec constance et cohérence.

Le rapport d'activités 2025 témoigne de cette ambition. Il montre une entreprise mobilisée, capable d'adaptation et fidèle à ses engagements. Il met en lumière des choix clairs, des projets structurants et une exigence permanente de qualité.

Sadev 94 s'affirme ainsi comme un aménageur de référence en Île-de-France. À mes yeux, sa force réside dans sa capacité à conjuguer vision politique, rigueur opérationnelle et responsabilité démocratique. **C'est cette exigence qui guide notre action et qui donne du sens à chaque projet engagé. ●**

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026

S²LOW

ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_6-DE



01 **Éditos** du président
et du directeur
général
01 – 04

06 **La montée en puissance**
de la SPL Grand-Orly
Seine Bièvre
14

02 **Faits**
marquants
06

07 **Un acteur engagé**
aux cotés des villes
et de leurs habitants
16

03 **Façonner**
des territoires
durables & attractifs
10

08 **RSE : Structurer**
l'action, et transformer
les pratiques
18

04 **Chiffres-clés**
Sadev 94
12

09 **Nos**
opérations
détaillées
20

05 **Chiffres-clés**
SPL Grand-Orly
Seine Bièvre
13

10 **Fondation**
Sadev
62



ÉDITO

de Mathias
Doquet-Chassaing
Directeur général
de Sadev 94

“

Être créatif et volontariste,
consolider l'aménagement
public pour faire ville
aujourd'hui et demain,
c'est notre engagement.

« **S**i haute soit la montagne, on y trouve le sentier. Frison-Roche dans *Premier de cordée* aurait pu écrire cette phrase. Elle est si juste et si pertinente et résume peut-être ce qu'a été l'année 2025 pour Sadev 94. Face aux crises successives, Sadev 94 tient. Sadev 94 décide. Sadev 94 agit dans le respect et le débat avec les Villes et Territoires qui nous ont confié leur mandat.

2025 a renforcé le temps de la responsabilité. Gouverner exige du courage. Informer exige de la méthode. Critiquer exige de la cohérence. **Avec l'ensemble des équipes, nous avons développé courage, méthode et cohérence.** Trois leviers indispensables pour faire face et franchir les étapes les unes après les autres sans jamais perdre de vue le sens de notre action : l'aménagement des villes.

Les villes ne sont pas des décors. Elles sont un bien commun. Et cette vision mérite mieux que l'improvisation. Elle exige courage, cohérence et sens de l'intérêt général. C'est le sentier que Sadev 94 a décidé d'emprunter en 2025, et qu'elle poursuivra en 2026.

Dans un contexte marqué par les transitions écologiques, énergétiques et numériques, mais aussi par des crises financières, sociales et démocratiques, **nos projets doivent répondre à des exigences toujours plus élevées, avec des contraintes accrues.**

Réhabiliter les friches, concevoir des quartiers durables, favoriser la mixité fonctionnelle et sociale, renforcer l'attractivité économique tout en préservant les ressources naturelles : tels sont les défis que nous relevons chaque jour avec détermination.

Nous veillons à conjuguer performances opérationnelles, transparence et concertation, convaincus que la réussite d'un projet repose sur l'écoute et l'implication des parties prenantes.

Dans ce contexte marqué également par de l'instabilité, et traversé par de fortes mutations Sadev 94 est légitime. Légitime par son histoire, contemporaine de ces grandes évolutions, nous sommes surtout observateurs et pleinement acteurs.

Sadev 94 est légitime, car outil des Villes et des Territoires, au service des élu.e.s et des services, acteur de la concertation et de la participation citoyenne.

Au cours de l'année, nous avons franchi des étapes importantes : lancement de nouveaux projets structurants, renforcement de nos partenariats avec les collectivités locales et les acteurs privés, consolidation de nos gouvernances internes. **Ces avancées témoignent de l'engagement et du professionnalisme des équipes de Sadev 94.**

Faire ensemble, avec toutes et tous, vaut aussi pour notre organisation interne. Adapter nos métiers, intégrer les évolutions technologiques et faire face aux impacts concrets de la crise sur notre écosystème : ces transformations sont décisives pour l'avenir de Sadev 94.

Je reste convaincu que, grâce à la mobilisation collective et à la confiance de nos partenaires, nous poursuivons avec succès notre mission au service des territoires et de leurs habitants. ●

Les faits marquants 2025

FÉVRIER



Sadev 94 et la Fondation Sadev reçus au Sénat

Le **10 février**, Sadev 94 était au Sénat aux côtés de la Fondation Sadev, qui présentait le bilan de ses actions sur la période 2020-2025. Pour 2025-2030, la Fondation souhaite poursuivre son action au Mali et aux Comores avec un programme centré sur la jeunesse et les territoires, visant un impact à la fois local et international.

MARS

Sadev 94 présente au MIPIM 2025

Sadev 94 a participé au MIPIM 2025. Plusieurs temps forts ont rythmé ces journées, avec des échanges autour des grands projets d'aménagement. Des élus locaux et de nombreux partenaires étaient présents, permettant des discussions constructives pour la suite des opérations menées par Sadev 94.



AVRIL



Un îlot mixte inauguré au cœur de Campus Grand Parc

Le **4 avril**, Pierre Garzon, maire de Villejuif et les partenaires du projet ont inauguré le premier îlot mixte de Campus Grand Parc. Composé de logements sociaux et intermédiaires, de bureaux, d'un hôtel, d'une crèche et de commerces, ce premier îlot illustre l'ambition du projet : créer un quartier durable où habitants et scientifiques cohabitent au sein d'un environnement vivant et attractif.



Boissy-Saint-Léger inaugure une esplanade en hommage à Joséphine Baker

À Boissy-Saint-Léger, le **12 avril**, l'esplanade Joséphine-Baker a été inaugurée en présence de Régis Charbonnier, maire de la ville, ainsi que Jean-Claude Bouillon-Baker, fils de l'artiste. Pour célébrer cette inauguration de manière artistique, l'artiste Vince a réalisé un portrait coloré de Joséphine Baker, clin d'œil vibrant à sa tribu arc-en-ciel et à son message universel d'amour et de tolérance.



Campus Grand Parc : Pose de la première pierre du programme Nouveau Regard

Le **29 avril**, la première pierre du programme Nouveau Regard a été posée. Quatrième temps fort de l'année autour de l'opération d'aménagement, cet événement confirme l'avancée de Campus Grand Parc. Conçu par Bernard Valero et Kay Woo pour Cogedim, le programme mixte – logements et commerces – s'implante au pied de la station Villejuif-Gustave Roussy.

MAI

Ivry Confluences : un nouvel espace vert pour le quartier

Samedi 24 mai, Philippe Bouyssou, maire d'Ivry-sur-Seine, et les partenaires du projet ont inauguré le parc nord, première étape du futur parc des Confluences. Cet espace de 2,5 ha offre pelouse, jeux, pétanque, cheminements, piste cyclable reliée au Réseau Vélo Île-de-France ainsi qu'une végétation abondante avec plus de 425 arbres formés et 6 700 m² de massifs plantés. Au cœur d'Ivry Port, il s'inscrit dans une ville plus verte et ouverte sur le fleuve.





Convention stratégique entre Sadev 94 et le groupe RATP

Le **16 juin**, Pierre Garzon, président de Sadev 94, Jean Castex, président-directeur général du groupe RATP, Claire Goudineau, directrice générale de RATP Habitat et Mathias Doquet-Chassaing ont signé une convention pour construire 1000 logements sociaux dans les communes du Val-de-Marne où intervient Sadev 94. Cette signature a eu lieu en présence de Michel Leprêtre, président de Grand-Orly Seine Bièvre, Régis Charbonnier, maire de Boissy-Saint-Léger, et Pierre Bell-Lloch, maire de Vitry-sur-Seine.



Réception annuelle

Le **18 juin**, Sadev 94 a réuni ses équipes et partenaires à l'occasion de sa réception annuelle, dans une ambiance conviviale et chaleureuse. Cet événement a permis de revenir sur les temps forts de l'année écoulée, de partager les perspectives à venir et de valoriser les dynamiques collectives à l'œuvre sur les territoires.

SEPTEMBRE



Un nouveau cap pour la qualité du logement

Le **23 septembre**, au Congrès HLM, Sadev 94 et CERQUAL Qualitel Certification ont signé une convention visant à renforcer la qualité technique, énergétique et environnementale des logements collectifs construits et rénovés sur toutes les opérations réalisées par Sadev 94, en aménagement comme en co-promotion. Elle engage les promoteurs partenaires à intégrer cette démarche et à concevoir des programmes conformes à ces critères de qualité. D'une durée de trois ans, cette convention s'inscrit dans les ambitions RSE de Sadev 94.



Sadev 94 participe aux Universités des Mairies du Val-de-Marne

Le **24 septembre**, Sadev 94 était présente aux Universités des Mairies du Val-de-Marne. L'événement a permis de présenter les actions menées et de rappeler l'engagement de l'aménageur en faveur d'un développement urbain de qualité. Sadev 94 est également intervenue lors de la table ronde « La culture dans la ville », un temps d'échange qui a permis de rappeler sa conviction : l'aménagement urbain ne se limite pas à la production d'espaces, il façonne des lieux de vie. À ce titre, la culture constitue un levier structurant, au service de la vitalité et de l'attractivité des territoires.



Sadev 94 à la 3^e journée francilienne de l'économie circulaire

Le **16 septembre**, lors de la 3^e journée francilienne de l'économie circulaire, Marie Noutary, responsable d'opérations, est intervenue pour présenter la stratégie de réemploi des terres du Campus Cachan, un exemple concret de réemploi adapté à l'aménagement urbain.

OCTOBRE



Inauguration des Sculptures à habiter d'Heidi Wood à Villejuif

Le **14 octobre**, Les Sculptures à habiter d'Heidi Wood ont été inaugurées sur le parvis de la gare Villejuif-Gustave Roussy, au cœur de Campus Grand Parc. Pensée comme une série d'îlots de convivialité, l'œuvre propose des bancs suspendus, des boîtes à livres et des échiquiers inspirés des habitants de Villejuif, afin de favoriser les rencontres et le partage.

NOVEMBRE



Sadev 94 reçoit le Club des Entreprises du Grand Paris

Le **13 novembre**, Sadev 94 a accueilli le Club des Entreprises du Grand Paris pour une présentation de son activité et une visite d'Ivry Confluences au cours de laquelle ils ont notamment visité l'atelier de Mathieu Lehanneur, designer de la flamme olympique de Paris 2024, et celui de Maximum®, fabriquant de mobilier upcyclé. Ils ont également pu rencontrer Michel Leprêtre, président de Grand-Orly Seine Bièvre, et Philippe Bouyssou, maire de la ville.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026

ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_6-DE

S²LO



Campus Grand Parc Forum des Projets Urbains

Le **17 novembre**, Claire Schorter, urbaniste de l'agence LAQ, Michèle Roche, directrice opérationnelle de Sadev 94, et Anne-Gaëlle Leydier, adjointe au maire de Villejuif, ont animé un atelier consacré au secteur sud de Campus Grand Parc. Situé en partie sur d'anciennes terres horticoles, le secteur sud a vocation à devenir un véritable quartier fertile.



Sadev 94 lance Sadev Promotion

Le **27 novembre**, Sadev 94 a annoncé la création de Sadev Promotion, une nouvelle filiale dédiée à la co-promotion immobilière. Cette structure vise à renforcer la collaboration avec les promoteurs partenaires et à garantir la qualité des logements livrés.

DÉCEMBRE



Cœur de Ville de Bezons ÉcoQuartier livré

Le **16 décembre**, l'opération Cœur-de-Ville de Bezons a reçu le label ÉcoQuartier livré lors d'une cérémonie en présence de Mathieu Lefèvre, ministre délégué à la transition écologique, et de Florian Bercault, président de la commission nationale ÉcoQuartier.

Façonner des territoires DURABLES & ATTRACTIFS



Depuis près
de 40 ans, **Sadev 94**
transforme les territoires
du Val-de-Marne et de
l'Île-de-France à travers
des projets ambitieux,
durables et ancrés
dans les réalités locales.

Depuis 2024, la SPL Grand-Orly Seine Bièvre, qui s'appuie sur les moyens humains et techniques de Sadev 94, accompagne ses collectivités actionnaires, toutes membres de l'Établissement public territorial éponyme, dans la définition et la mise en œuvre de leurs projets urbains.

Ensemble, Sadev 94 et la SPL Grand-Orly Seine Bièvre allient expertise opérationnelle, engagement public et connaissance fine du territoire pour concevoir des lieux à vivre et à partager. De la construction d'un équipement à la requalification de vastes sites, en maîtrise directe ou en partenariat, chaque opération s'inscrit dans une vision globale et cohérente.

Les équipes opérationnelles interviennent à toutes les étapes des projets, des études préalables à la réalisation, en proposant des solutions adaptées aux besoins des collectivités.

L'aménagement au service des territoires et de leurs évolutions

Véritable cœur de métier, les opérations d'aménagement transforment les villes en révélant leur potentiel. Reconversion de friches industrielles ou commerciales, restructuration de secteurs en mutation, valorisation de quartiers de gare, création de pôles de vie en petite et moyenne couronnes, ou redynamisation des centres-villes... Quelle que soit son échelle, chaque projet améliore le cadre de vie et offre aux habitants des espaces attractifs et durables. L'approche opérationnelle développée par Sadev 94 associe rigueur technique, vision stratégique et sens de l'intérêt général. Habitée à piloter des opérations complexes, elle intègre les dimensions sociales, économiques et environnementales afin de concevoir des espaces inclusifs, fonctionnels et durables.



Sadev 94 et la SPL Grand-Orly Seine Bièvre accompagnent les villes et les territoires à toutes les étapes de leurs projets urbains, depuis les études amont jusqu'à leur réalisation. Elles apportent des solutions sur mesure intégrant les besoins des collectivités.

Le développement anticiper et innover

À l'écoute des dynamiques locales, Sadev 94 et la SPL Grand-Orly Seine Bièvre traduisent les besoins des territoires en projets concrets et adaptés. Leur connaissance fine du terrain et leur collaboration étroite avec les collectivités, notamment dans le sud-est francilien, permettent de concevoir des programmes en phase avec les enjeux contemporains : rareté du foncier, mixité des usages, transition écologique et résilience climatique.

De l'identification d'opportunités foncières à la conduite d'études urbaines et à l'élaboration de schémas directeurs, chaque intervention vise à apporter des réponses opérationnelles sur mesure aux partenaires publics et privés.

Bâtir des projets utiles et pérennes

Volet complémentaire à la transformation des villes, la construction d'équipements publics et de programmes immobiliers complète le champ d'intervention de Sadev 94 et de la SPL Grand-Orly Seine Bièvre. Elles accompagnent les collectivités dans la réalisation d'infrastructures essentielles à l'attractivité de leur territoire : établissements scolaires, équipements culturels ou sportifs, etc. Selon les projets, elles peuvent intervenir dans le cadre de contrats de maîtrise d'ouvrage directe, d'assistance à maîtrise d'ouvrage ou de mandats.

Sadev 94 œuvre également pour des clients privés en tant que co-promoteur, réalisant logements, bureaux et bâtiments d'activités. Les bailleurs sociaux lui font régulièrement confiance pour réaliser des programmes résidentiels en VEFA.



LES CHIFFRES—CLÉS 2025

Sadev 94



10 M€
de capital social
réparti entre actionnaires
publics et privés :

- **Le département du Val-de-Marne**
- **L'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre**
- **18 villes** : Alfortville, Arcueil, Bagneux, Bonneuil-sur-Marne, Cachan, Champigny-sur-Marne, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Fontenay-sous-Bois, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, L'Haÿ-les-Roses, Limeil-Brévannes, Valenton, Villejuif, Villeneuve-le-Roi et Vitry-sur-Seine
- **7 actionnaires privés** : Caisse des Dépôts, Colas, Coteg, Emulithe, IDF Habitat, Semeru, Semmaris



63,2 M€ de fonds propres



104,5 M€ de chiffre d'affaires

102,7 M€
pour les opérations
d'aménagement

1,3 M€
pour les opérations
de construction

0,5 M€ (dont SPL GOSB 0,3 M€)
pour les opérations
d'études, de conseil
et d'AMO



77,5 M€ d'investissements

74,5 M€
pour les opérations
d'aménagement

3 M€
pour les opérations
de construction, y
compris les mandats

Un portefeuille de **23 opérations** générant :



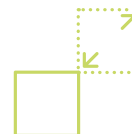
9 567
logements
en accession
et locatif en
développement pour
601 548 M²



655 609 M²
de surfaces
à commercialiser
380 918 M² Logement
274 691 M² Tertiaire,
activité, commerce



29 642 emplois
potentiels liés
à la réalisation et
au développement
des programmes
d'activités
économiques



1,05 MILLION DE M²
de surfaces en cours
de développement
601 548 M² Logement
444 633 M² Tertiaire,
activité, commerce

LES CHIFFRES—CLÉS 2025

SPL Grand-Orly Seine Bièvre



225 000 €
de capital social
100 % détenu
par des collectivités :

- **Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre**
- **9 villes :** Arcueil, Athis-Mons, Cachan, Chevilly-Larue, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Le Kremlin-Bicêtre et Villejuif



224 140 €
de fonds propres à fin 2025

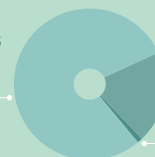


276 809 €
de chiffre d'affaires



4,1 M€ d'investissements

3,2 M€
pour les opérations
d'aménagement



0,8 M€
pour les
mandats travaux

0,04 M€
pour les mandats
d'études



8
mandats
de conception/
travaux



18
OPÉRATIONS

6
mandats
d'études



2
opérations
d'aménagement

2
missions
d'AMO

LA MONTÉE EN PUISSANCE de la **SPL** Grand-Orly Seine Bièvre



Créée en 2024, la **SPL Grand-Orly Seine Bièvre** s'affirme comme un outil public stratégique au service des collectivités du territoire. Portée par une dynamique de projets soutenue, elle accompagne concrètement la transformation des villes, au plus près des élus et des habitants.



Créée à l'initiative de l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et de quatre communes fondatrices – Athis-Mons, Fresnes, Ivry-sur-Seine et Villejuif –, la **Société publique locale Grand-Orly Seine Bièvre** incarne la volonté des collectivités de se doter d'un outil public opérationnel, agile et pleinement maîtrisé pour accompagner leurs projets d'intérêt général.



La rue Cauchy réaménagée à Arcueil

Entièrement détenue par l'EPT et les villes actionnaires, la SPL repose sur un cadre sécurisé, transparent et exclusivement tourné vers l'intérêt public. Depuis sa création, la dynamique territoriale s'est rapidement renforcée avec l'entrée au capital de cinq nouvelles villes – Cachan, Gentilly, Le Kremlin-Bicêtre, Arcueil et Chevilly-Larue – portant à neuf le nombre de collectivités réunies autour de cet outil commun.

Une capacité d'intervention souple et réactive

En tant que Société publique locale, la SPL Grand-Orly Seine Bièvre offre à ses actionnaires une capacité d'intervention particulièrement souple tout en respectant le cadre juridique de la commande publique.

La SPL intervient sur l'ensemble de la chaîne de production de la ville : études, assistance à maîtrise d'ouvrage, travaux d'espaces publics, construction ou réhabilitation de bâtiments, opérations d'aménagement ou équipements publics. Cette approche globale garantit la cohérence des projets et la continuité de l'action publique, au plus près des élus et des services techniques.

**Opérations à découvrir dans les pages suivantes*

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026

ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_6-DE



au service de l'amélioration du cadre de vie

La SPL est mobilisée sur une grande diversité de projets visant à améliorer le cadre de vie des habitants, soutenir la transition écologique et accompagner le développement urbain du territoire. En 2025, elle conduit notamment **sept mandats de travaux**, dont la première opération livrée avec le réaménagement de la rue Cauchy à Arcueil. D'autres projets structurants sont en cours :

- **mise en place** de points d'apports volontaires à Chevilly-Larue ;
- **réaménagement** des abords de l'hôtel de ville de Fresnes ;
- **réaménagement** de la place de la Victoire-du-8-mai-1945 (place du Marché) à Gentilly ;
- **végétalisation** des parkings Guy-Boniface et de la Maison pour Tous Gérard-Philippe à Villejuif ;
- **requalification** d'un immeuble à Villejuif.

La SPL est également engagée sur des mandats d'études, des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage et deux concessions d'aménagement*. Cela traduit la montée en puissance de cet outil et la diversité de son portefeuille d'opérations.

Une gouvernance publique exigeante et une synergie renforcée avec Sadev 94

La SPL Grand-Orly Seine Bièvre est pilotée par un conseil d'administration composé de 18 élus, garantissant un contrôle étroit par les collectivités actionnaires.

Dans le cadre d'un partenariat encadré, Sadev 94 met à disposition de la SPL une partie de son ingénierie opérationnelle. Deux entités autonomes, mais complémentaires, qui allient agilité et intérêt général autour d'une ambition partagée : accompagner durablement la transformation des villes du Grand-Orly Seine Bièvre.

Un acteur engagé AUX CÔTÉS DES VILLES et de leurs habitants



Partenaire de confiance des collectivités territoriales, Sadev 94 conçoit et développe des projets urbains sur mesure, en lien étroit avec les élus et leurs équipes.

Aménageur de terrain, la société défend une vision exigeante et inclusive de la ville : une ville où l'on peut habiter, travailler, apprendre, se soigner, entreprendre et s'épanouir, dans des quartiers vivants et accessibles.

Au cœur de chaque opération, une conviction guide l'action de Sadev 94 : rapprocher les lieux de vie et les lieux d'activité, afin de limiter les déplacements longs, coûteux en énergie et en temps, et d'améliorer durablement la qualité de vie.



L'intérêt général comme boussole

Sadev 94 allie la réactivité du privé et les exigences du service public pour porter des projets structurants, financièrement équilibrés, au service des territoires et de leurs habitants. Forte de son expertise technique, de son ancrage territorial et de son engagement citoyen, la société développe des projets porteurs de sens, en phase avec les modes de vie contemporains, contribuant à façonner des villes plus humaines, solidaires et durables.

Une expertise de terrain reconnue

Implantée dans le Val-de-Marne depuis près de 40 ans, Sadev 94 intervient aujourd'hui sur l'ensemble du sud-est francilien.

Cette présence historique lui confère une connaissance fine des enjeux locaux et des dynamiques territoriales, permettant de traduire les ambitions urbaines des collectivités en projets concrets, réalistes et inscrits dans le temps long.

L'emploi et l'activité économique au cœur des projets

Chaque opération est conçue pour favoriser l'implantation durable d'entreprises, soutenir l'emploi local et renforcer l'attractivité économique des territoires. En créant de véritables lieux de vie et d'activité, Sadev 94 contribue à la vitalité et à l'équilibre des villes.

Un urbanisme durable face aux défis climatiques

Face à l'urgence climatique, Sadev 94 inscrit le développement durable au cœur de sa stratégie d'aménagement. Désimperméabilisation des sols, préservation de la biodiversité, gestion alternative des eaux pluviales structurent l'ensemble des projets. Ces choix permettent de lutter contre les îlots de chaleur, de limiter les risques d'inondation et de renforcer la résilience des territoires franciliens.

Co-construire la ville avec celles et ceux qui la vivent

Sadev 94 défend une approche collaborative de l'aménagement, fondée sur l'écoute des élus, le dialogue avec les partenaires et la concertation citoyenne. Réunions publiques, ateliers participatifs et balades urbaines nourrissent les projets afin de prendre en compte les usages et les attentes des habitants.

ville où il fait bon
vivre est avant
tout une ville
adaptée à ceux
qui y vivent.

Bien dans sa ville, bien dans son logement

Garant de la qualité de l'offre résidentielle produite sur ses opérations, Sadev 94 s'engage à développer des logements accessibles, sans compromis sur la qualité environnementale, constructive et le confort, afin d'en assurer la durabilité. Cet engagement se traduit par la signature d'une convention avec CERQUAL Qualitel Certification, permettant la certification NF Habitat et NF Habitat HQE™, assortie d'un suivi et d'audits réguliers sur l'ensemble des opérations. Cette démarche volontariste préfigure, dès 2027, la création d'une certification propre issue de la démarche RSE de Sadev 94. **Pour aller plus loin et mieux maîtriser la qualité comme les coûts, Sadev 94 a créé fin 2025 Sadev Promotion**, filiale dédiée à la co-promotion immobilière, avec plusieurs projets déjà en cours de définition.

Contribuer aux réflexions collectives de l'aménagement

Acteur reconnu de l'aménagement urbain, Sadev 94 participe activement aux réflexions du secteur au sein de **nombreux réseaux locaux et nationaux tels que la SCET, le Club Ville Aménagement, la Chaire Aménager le Grand Paris** ou encore le **Club des Entreprises du Grand Paris**. En 2025, la société a également contribué à des travaux menés par des étudiants de l'IEP Paris sur les enjeux de surélévation. Ces échanges enrichissent ses pratiques et renforcent son rôle d'acteur engagé et incontournable de l'aménagement urbain.



RSE : structurer L'ACTION et transformer LES PRATIQUES



La responsabilité sociétale guide l'action de Sadev 94 : améliorer ses pratiques internes, accompagner la transition écologique des territoires et placer la qualité d'usage au cœur des projets d'aménagement.

En 2025, Sadev 94 a poursuivi la mise en œuvre de sa démarche de responsabilité sociétale (RSE). Structurée autour de plusieurs enjeux stratégiques, celle-ci a pour objectif d'améliorer les pratiques internes, d'accompagner la transition écologique des territoires et garantir la qualité des projets d'aménagement réalisés pour les collectivités et les habitants.





ENJEUX RSE

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026

S²LOW

ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_6-DE

① Organisation agile, participative et pérenne

En 2025, le comité RSE a poursuivi son rôle d'animation interne en proposant régulièrement aux collaborateurs des temps d'information et de partage autour des enjeux de responsabilité sociétale. Le monitoring des consommations et opérations est en place afin de permettre l'analyse et la recherche d'amélioration continue.

② Labellisation et certification

Dans le cadre de son adhésion à Ekopolis, Sadev 94 a participé à la Journée francilienne de l'économie circulaire afin de partager ses pratiques en matière d'aménagement durable. La société est également représentée au sein du collège de sélection des accompagnateurs BDF/QDF.

③ Communication RSE

La stratégie RSE de Sadev 94 a été présentée pour la première fois dans le rapport d'activité 2024, après validation par le conseil d'administration. Elle est désormais partagée avec les partenaires et les clients de la société afin de rendre plus lisibles ses engagements.

④ Dialogue avec les instances

La démarche RSE s'inscrit dans un dialogue avec les instances de gouvernance de la société – Codir, CSE –, permettant de partager les orientations stratégiques et d'assurer le suivi des actions engagées.

⑤ Dialogue social

L'ensemble des collaborateurs de Sadev 94 s'est réuni pendant deux jours de séminaire afin d'échanger sur la société, ses atouts et ses perspectives. Ce temps collectif a permis de partager une vision commune des enjeux et de renforcer la cohésion autour du projet d'entreprise.

⑥ Sensibilisation RSE et écogestes

Le comité RSE a poursuivi les audits relatifs aux consommations et aux mobilités. L'enquête mobilité menée en 2025 montre une progression notable des modes de déplacement décarbonés : ils représentent désormais 81 % des trajets domicile-travail (contre 77 % en 2023) et 72 % des déplacements professionnels (contre 53 % en 2023), notamment grâce à la réduction du parc automobile et à l'amélioration de l'offre de transports en commun sur les territoires d'intervention.

⑦ Préserver la biodiversité et limiter l'artificialisation des sols

Dans le cadre d'un partenariat avec le Cycle urbain de Sciences Po, Sadev 94 a piloté un groupe de travail étudiant consacré à la surélévation comme levier de rénovation du bâti et de limitation de l'artificialisation des sols. Cette réflexion se prolonge aujourd'hui dans une étude menée par la SCET associant plusieurs aménageurs et la société Upfactor. Par ailleurs, la SPL Grand-Orly Seine Bièvre a engagé une première étude sur l'amélioration de l'habitat privé dégradé au Kremlin-Bicêtre.

⑧ Gestion de l'eau

Le comité RSE a organisé une session de formation et d'échanges consacrée à la gestion de l'eau dans les projets d'aménagement, animée par Christian Piel (Urban Water). Les équipes ont ainsi approfondi les enjeux de gestion des eaux pluviales et de réutilisation des eaux grises, notamment dans les opérations Ivry Confluences, ÉcoQuartier Les Musiciens à Bagneux et le secteur Campus Grand Parc à Villejuif. La SPL Grand-Orly Seine Bièvre intègre cette exigence dans ses premières opérations vertueuses en matière de végétalisation de l'espace public et d'amélioration de la gestion de l'eau : végétalisation de parkings (Villejuif), réaménagement d'espaces publics avec désimperméabilisation (Arcueil, Gentilly).

⑨ ⑩ Développer les opérations circulaires et construire la ville bas-carbone

Le comité RSE et le bureau d'étude Alto Step ont présenté aux équipes les évolutions du label Bâtiment biosourcé et les enjeux liés à l'empreinte environnementale des projets de construction. Par ailleurs, Sadev 94 a poursuivi les études relatives à la restructuration de son siège, intégrant un projet de rénovation énergétique dont les travaux débuteront en 2026.

⑪ Qualité d'accueil et de vie des usagers

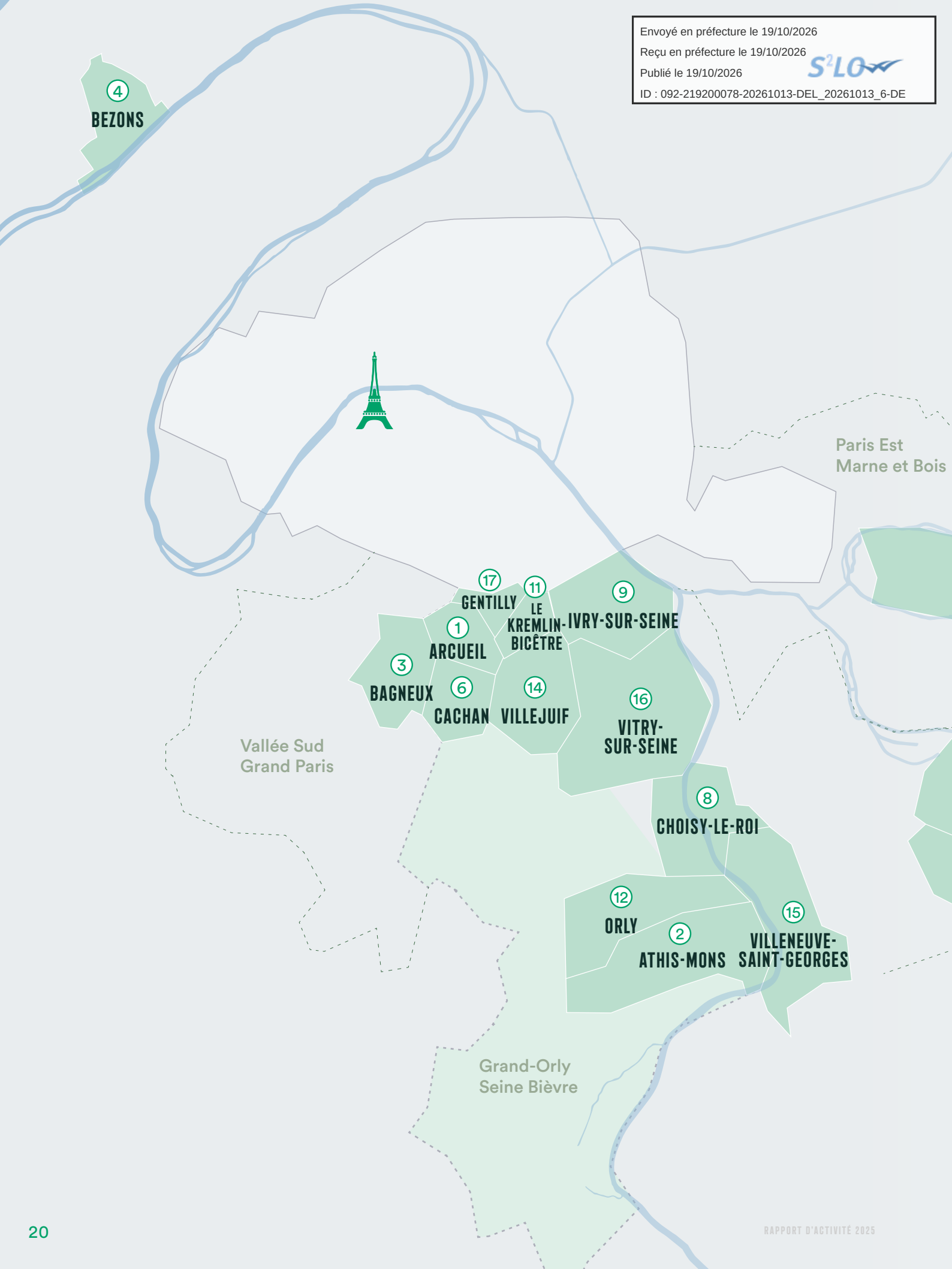
Dans un contexte de crise immobilière, Sadev 94 réaffirme son engagement en faveur de logements accessibles et de qualité. La société a signé avec Cerqual une convention de partenariat visant à suivre l'application de la démarche NF Habitat HQE dans ses opérations. Sur l'ÉcoQuartier Les Musiciens, un jury citoyen a également permis d'associer des habitants au choix d'équipes d'architectes pour des bâtiments intégrant des ambitions environnementales et d'usage élevées. Enfin, le comité RSE travaille à la création d'un socle d'attentes minimales pour les opérations de logements à intégrer dans une certification NF Habitat HQE Sadev 94 en 2027.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

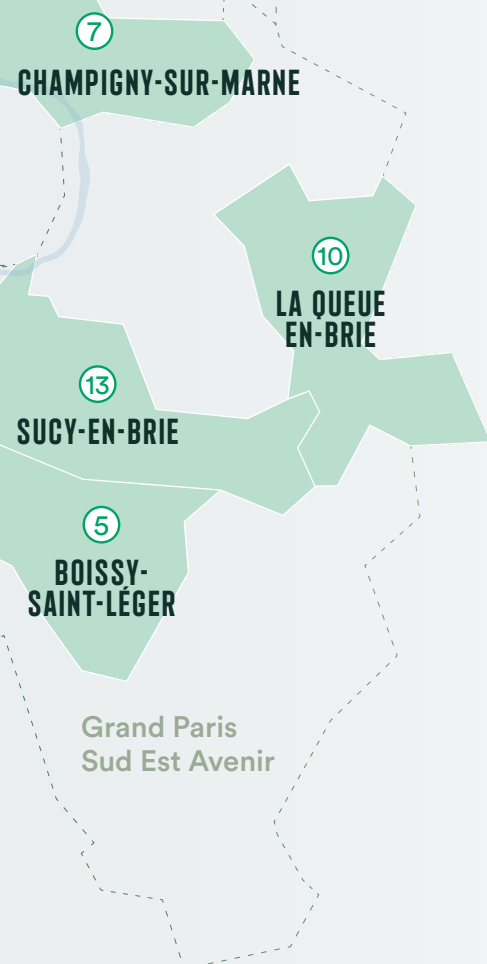
Publié le 19/10/2026

ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_6-DE



NOS OPÉRATIONS

Acteurs majeurs de l'aménagement, Sadev 94 et la SPL Grand-Orly Seine Bièvre accompagnent et traduisent les ambitions urbaines et économiques des collectivités territoriales, qui s'expriment au travers d'opérations de grande envergure, à l'échelle val-de-marnaise, métropolitaine ou francilienne.



1 Arcueil		
Cœur de ville	22	
Zac du Coteau	23	
2 Athis-Mons		
Berges de seine, quai de l'Industrie*	24	
Cité de l'Air	26	
3 Bagneux		
Albert-Petit/Plaine de Jeux	27	
PUP des Mathurins	28	
Zac du Moulin-Blanchard	29	
ÉcoQuartier Les Musiciens	30	
Équipement polyvalent	32	
ÉcoQuartier Victor-Hugo	33	
4 Bezons		
Cœur-de-Ville	34	
5 Boissy-Saint-Léger		
La Charmerie	36	
6 Cachan		
Campus Cachan	37	
7 Champigny-sur-Marne		
Zac des Bords-de-Marne	38	
8 Choisy-le-Roi		
Quartier du Port	39	
9 Ivry-sur-Seine		
Ivry Confluences	40	
Quai d'Ivry	44	
10 La Queue-en-Brie		
Zac Notre-Dame	45	
11 Le Kremlin-Bicêtre		
Entrée de ville sud ouest*	46	
Îlot Rossel*	47	
12 Orly		
Trois écoles à rénover	48	
13 Sucy-en-Brie		
Zac Centre-Ville	49	
Parc aux 3 couleurs	50	
14 Villejuif		
Zac Aragon	52	
Groupe Scolaire Nord	53	
Campus Grand Parc	54	
15 Villeneuve-Saint-Georges		
Quartier de Triage	56	
16 Vitry-sur-Seine		
Domaine Chérioux	57	
Cœur de ville*	58	
Rouget-de-Lisle	60	
17 Arcueil, Cachan, Gentilly, Villejuif, Vitry-sur-Seine		
Valdevy	61	

* Opération SPL Grand-Orly Seine Bièvre

Cœur de ville

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026

ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_6-DE

S²LOW

ARCUEIL

NOUVELLE OPÉRATION 2025

AMÉNAGEMENT

Une Zac portant sur la réalisation de :

- 18 600 M² dédiés à l'habitat soit 290 logements mixtes ;
- 2000 M² de commerces ;
- 2 600 M² dédiés à l'Economie sociale et solidaire dans l'ancien hôtel de ville requalifié ;
- 800 M² d'équipements publics ;
- 33 000 M² d'espaces publics nouveaux ou requalifiés, largement végétalisés.

PARTENAIRES

Consultations en cours d'attribution

ACTUALITÉS 2025

Signature du traité de concession

Accompagnement de la ville d'Arcueil pour l'occupation transitoire de l'ancien hôtel de ville

Premières acquisitions foncières

PERSPECTIVES 2026

Lancement des études préalables

Réalisation des procédures administratives

Reprise de la concertation pour la mise en œuvre du projet



ACTIONS RSE

Démarche Quartier Durable Francilien

Gestion de l'eau à ciel ouvert des espaces publics

Réalisation d'un bilan carbone à l'échelle de l'opération d'aménagement

Objectif chiffré de taux de matériaux issus du réemploi sur les espaces publics et les bâtiments

EN JEUX 7 8 9 10 11

Recomposer un centre apaisé et résilient

Avec l'opération Cœur de Ville, Arcueil engage un ambitieux projet de réaménagement de son centre. Conçu avec la Ville et le Territoire Grand-Orly Seine Bièvre, le projet traduit une ambition forte : adapter la ville aux enjeux climatiques tout en préservant son identité et sa convivialité. Transition écologique, densité maîtrisée, qualité architecturale et participation citoyenne en sont les fils conducteurs. L'objectif : faire émerger un centre de vie cohérent, dynamique, vert et inclusif, capable de relier les différents quartiers dans un ensemble harmonieux.

Coudre la ville et révéler son "déjà-là"

Désignée aménageur en 2025, Sadev 94 pilote ce projet urbain. Trois axes guident cette transformation : une ville fertile, qui renature la vallée et valorise la Bièvre ; une ville accueillante, animée par des rez-de-chaussée actifs et une offre de logements diversifiée ; et une ville en transition, fondée sur les mobilités douces et l'urbanisme transitoire.

Du secteur Doumer au bas d'Arcueil autour de l'aqueduc, le projet Cœur de Ville opère une véritable couture urbaine : il relie, révèle et réinvente, en s'appuyant sur le patrimoine, la nature et les habitants. Symbole du renouveau, l'ancien hôtel de ville sera transformé en un nouvel équipement public dont la programmation définitive est en cours de définition. Il accueille déjà le Musée du jeu vidéo dans le cadre d'une activation transitoire.

“ Une opération pour une ville plus verte, plus accueillante et pleinement contemporaine. ”

Zac du Coteau

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026

ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_6-DE

S²LOW

ARCUEIL

AMÉNAGEMENT

Une Zac de 5,7 HA portant sur la réalisation de :

- 55 000 à 65 000 M² (sdp) de programmes immobiliers mixtes dont 9 600 M² déjà réalisés ;
- 10 000 M² d'espaces publics requalifiés ;
- les avenues Gabriel-Péri et du général-Malleret-Joinville partiellement requalifiées.

PARTENAIRES

Architecte urbaniste
coordonnateur : en cours
de designation

Maîtrise d'œuvre des
espaces publics : Agence
Sosson, SAA, EPDC, IETI

ACTUALITÉS 2025

Validation de la nouvelle
constructibilité et
de l'évolution de la
programmation

Désignation de la maîtrise
d'œuvre des espaces publics

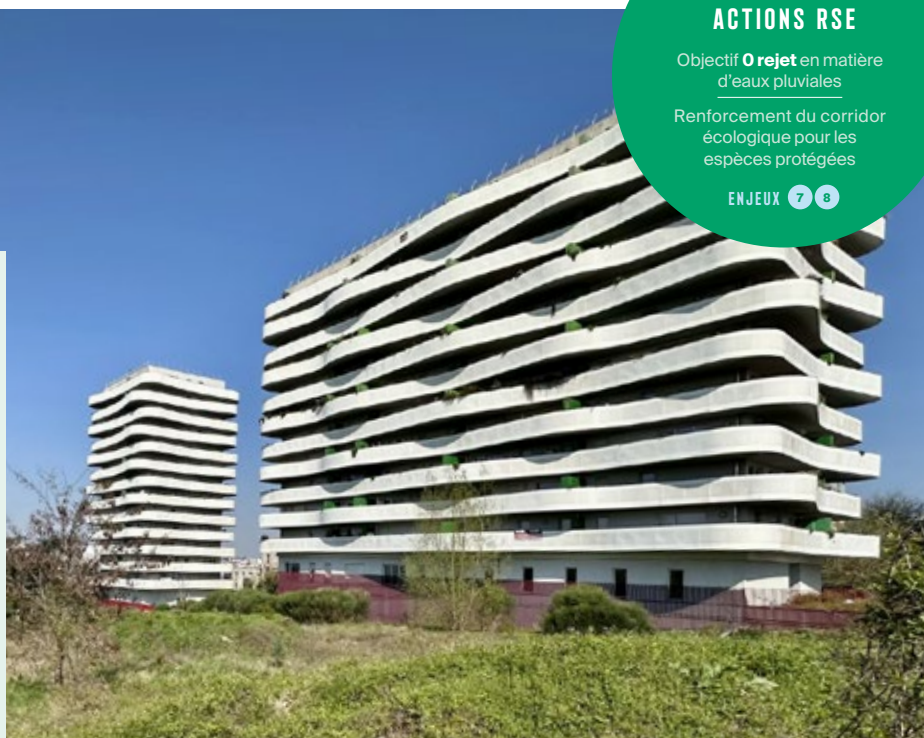
PERSPECTIVES 2026

Tenue d'ateliers de
conception partenariaux
pour finaliser les principes
d'implantation

Désignation des nouveaux
opérateurs pour les lots à
développer

Réalisation des
procédures d'évaluation
environnementale

Préparation des permis
de construire



ACTIONS RSE

Objectif **0 rejet** en matière
d'eaux pluviales

Renforcement du corridor
écologique pour les
espèces protégées

ENJEUX 7 8

Une entrée de ville renouvelée

Aux portes de Paris, à proximité de la station de métro Hôpital-Bicêtre ouverte en 2024, l'entrée de ville se transforme pour accueillir un quartier mixte composé de logements et d'activités économiques de qualité, tout en valorisant son exceptionnel balcon sur la vallée de la Bièvre.

“ La dimension
environnementale
structure l'ensemble
de l'opération :
préservation des
paysages, renforcement
des continuités
écologiques et création
d'espaces dédiés
à la biodiversité.

En partenariat avec Sadev 94, le Département agrandit le parc du Coteau, offrant un accès direct depuis le carrefour et de nouveaux lieux de nature en ville.

Une approche plus écologique

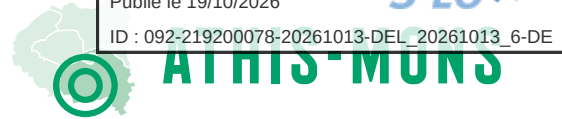
Depuis sa création en 2007, la Zac du Coteau a connu plusieurs évolutions. Après une première phase marquée par la livraison, en 2013, de deux immeubles résidentiels mixtes – qui ont immédiatement redessiné le paysage urbain grâce à leurs vues panoramiques – le projet connaît aujourd'hui une nouvelle étape importante.

Reconfiguré pour répondre aux nouveaux enjeux du territoire, il s'inscrit pleinement dans la dynamique générée par l'arrivée de la ligne 14, par l'opération voisine de requalification de l'entrée de ville du Kremlin-Bicêtre et l'extension du parc départemental du Coteau de Bièvre.

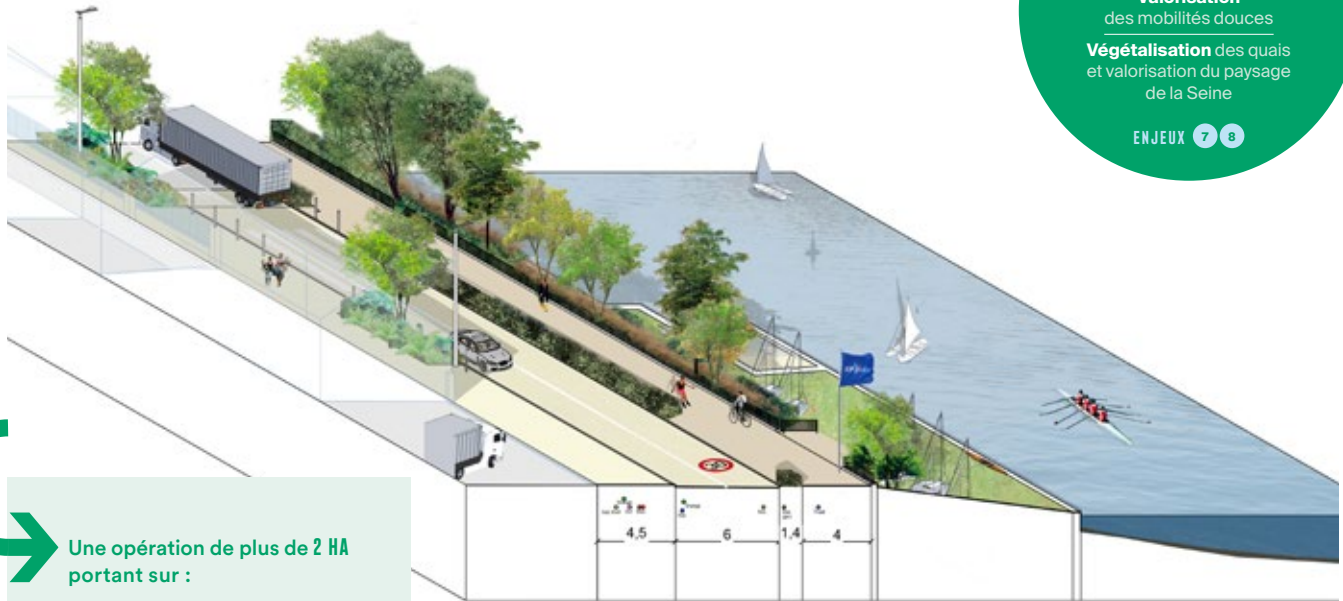
Cette évolution s'accompagne d'une réduction assumée des constructions pour préserver les habitats d'espèces protégées. Résultat : un programme recentré, plus vertueux, qui continue de renforcer l'offre résidentielle, les services, les commerces et l'emploi tout en affirmant la Zac du Coteau comme une nouvelle entrée de ville pour Arcueil.

Berges de Seine

Quai de l'Industrie



ÉTUDE SPL GRAND-ORLY SEINE BIÈVRE



ACTIONS RSE

Valorisation
des mobilités douces

Végétalisation des quais
et valorisation du paysage
de la Seine

ENJEUX 7 8

Une opération de plus de 2 HA portant sur :

- la requalification de 2 KILOMÈTRES de quais ;
- l'aménagement d'une voie verte, nouvelle portion du tracé du réseau Vélo Île-de-France (VIF).

PARTENAIRES

Paysagiste/urbaniste
coordonnateur : Studio
Strates

Bureau d'études
techniques : TPFI

ACTUALITÉS 2025

Désignation de la SPL
pour la réalisation du projet

Réalisation des études
préalables

Consultation et désignation
de l'équipe de maîtrise d'œuvre

PERSPECTIVES 2026

Définition du projet (AVP)

Recherche de financements
et finalisation du montage
financier

Démarrage des travaux
en fin d'année

Transformer un axe de transit en lieu de vie

La Ville d'Athis-Mons et le Territoire Grand-Orly Seine Bièvre portent une ambition forte : transformer le quai de l'Industrie, aujourd'hui dédié au transit routier, en un véritable lieu de vie apaisé et attractif, ouvert sur le fleuve.

Les deux collectivités ont confié une mission à Sadev 94 pour les accompagner dans leurs réflexions. Elle a permis de dresser un diagnostic complet et de proposer un scénario d'aménagement mêlant valorisation paysagère, circulation douce et qualité de vie.

De l'étude préalable à la mise en œuvre opérationnelle

Les conclusions rendues à l'été 2024 ont ouvert la voie à une phase opérationnelle désormais pilotée par la SPL Grand-Orly Seine Bièvre, chargée d'affiner le budget, le calendrier et la recherche de financements.

Ce passage de relais illustre la complémentarité et l'agilité entre Sadev 94 et la SPL, au service des projets qu'elles mènent. Le projet prévoit également la création d'une guinguette sur péniche à vocation événementielle et de "Berges sportives". Cela permettra de valoriser le club nautique existant et de renforcer ainsi l'attractivité et la vitalité des lieux.

“ L'objectif : créer une voie verte piétonne et cyclable en balcon sur la Seine, reliant Juvisy-sur-Orge au pont du Bourbonnais.



Amal Daoudi
DGA Développement territorial
et transition écologique
Mairie d'Athis-Mons

“ Les petites et moyennes villes ne disposent pas toujours, en interne, des ressources et des compétences nécessaires pour conduire des projets d'aménagement complexes et structurants.

Dans mes fonctions précédentes, j'avais déjà eu l'occasion de travailler avec une SPL et d'en mesurer pleinement les bénéfices, tant en termes d'expertise que de capacité d'action. Pour cette raison, Athis-Mons a été l'une des premières villes du territoire à soutenir et porter la création de la SPL.

Cet outil apporte une expertise technique, juridique et financière précieuse, mais surtout une agilité et une capacité d'intervention que les collectivités ne peuvent pas toujours mobiliser seules. Son rôle d'ensemblier est déterminant : il permet de fédérer des acteurs nombreux, de structurer une gouvernance efficace et de sécuriser des projets souvent complexes.

Athis-Mons a confié deux opérations structurantes, d'abord à Sadev 94 puis à la SPL Grand-Orly Seine Bièvre : Cité de l'Air et Quai de l'Industrie. Ces deux projets, engagés depuis plus de dix ans, ont connu une accélération significative depuis leur prise en charge. Cette dynamique illustre pleinement la valeur ajoutée de cet outil pour transformer des projets longtemps en attente en réalisations concrètes.



ÉTUDE



ACTIONS RSE

Faire avec le déjà-là dans un souci de **sobriété** urbaine

Préserver un quartier pavillonnaire aux espaces de pleine-terre et à la végétalisation remarquable

Requalifier et créer des logements adaptés aux performances durables actuelles

ENJEUX 7 11

PARTENAIRES

Maîtrise d'œuvre urbaine : ANMA (marché EPT en cours de terminaison)

ACTUALITÉS 2025

Définition d'un protocole partenarial d'objectifs et de gouvernance pour la programmation-validation de la Cité de l'Air et sa mise en œuvre opérationnelle

PERSPECTIVES 2026

Attribution d'un mandat d'études à la SPL Grand-Orly Seine Bièvre : pilotage partenarial, programmation, études urbaines et montages opérationnels et financiers

Un quartier atypique à la richesse paysagère unique

Construite durant l'entre-deux-guerres sur le modèle des cités-jardins anglo-saxonnes, la Cité de l'Air, est une vaste zone pavillonnaire de 33 hectares située au sud de l'aéroport d'Orly.

Son urbanisme singulier, sa faible densité ainsi que la végétalisation très généreuse de ses espaces libres privés et publics lui confèrent un caractère très particulier au sein du territoire communal ainsi qu'une grande qualité d'ambiance et de cadre de vie. Néanmoins, elle souffre de dysfonctionnements conséquents liés à l'obsolescence du bâti et des voiries publiques (revêtement et réseaux).

Des enjeux variés et un projet commun

Une étude urbaine menée entre 2021 et 2022 par un groupement piloté par l'agence ANMA a permis de définir des objectifs partagés : requalification cohérente de l'ensemble du site, construction d'une nouvelle caserne de gendarmerie, valorisation du patrimoine bâti et foncier, remise à niveau des équipements, des espaces publics, des voiries et des réseaux, et exemplarité environnementale.

Missionnée par les collectivités, Sadev 94 accompagne cette dynamique en apportant son regard d'aménageur, ce qui a notamment permis la mise en place d'une gouvernance partenariale et la poursuite des réflexions sur le devenir du site.

Un mandat d'études devrait être confié à la SPL Grand-Orly Seine Bièvre pour finaliser la phase pré-opérationnelle.



Les collectivités – ville d'Athis-Mons et territoire Grand-Orly Seine Bièvre – ainsi que les propriétaires des maisons (Etat et Immobilière 3F) souhaitent engager sa requalification avec le souci de préserver les qualités intrinsèques du site et sa morphologie actuelle dans une dynamique de projet partenarial.

Albert-Petit

Plaine de jeux

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026

ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_6-DE



AMÉNAGEMENT



ACTIONS RSE

Restauration d'un **ancien verger** sur une surface d'environ 1900 m²

Logements en **Bail réel solidaire**

ENJEUX 7 11

Opération de 1,2 HA portant sur la réalisation de :

- 181 logements mixtes ;
- 6000 M² environ d'espaces publics à requalifier, avec la création de :
 - un jardin de jeux,
 - un jardin de proximité,
 - un jardin naturel.

PARTENAIRES

Maîtrise d'œuvre des espaces publics Plaine de Jeux : Atelier 2/3/4, Berim

ACTUALITÉS 2025

Désignation de la maîtrise d'œuvre pour les travaux d'espaces publics

Réalisation des dernières études pour les travaux d'espaces publics

PERSPECTIVES 2026

Livraison des logements en BRS

Réalisation des travaux d'espaces publics

Un quartier renouvelé pour mieux vivre la ville

Transférée à Sadev 94 en 2019 après une première phase portée par la Semaba, l'opération Albert-Petit Plaine de Jeux permet une véritable revalorisation de ce secteur, autrefois marqué par des constructions vieillissantes ou transitoires.

Le programme initial prévoyait la réalisation de 147 logements en accession, livrés dès 2016, et de 40 logements sociaux. Cette dernière composante a été repensée pour accueillir l'un des premiers programmes d'habitat en Bail réel solidaire (BRS) en Île-de-France, développé par Coopimmo.

Le projet, aujourd'hui en construction, propose 34 logements permettant aux ménages d'acquérir uniquement le bâti, à un prix environ 35 % inférieur au marché, rendant l'accession plus accessible.

Des espaces publics repensés et mieux connectés

“ Au-delà de l'offre de logements, l'opération mise sur une requalification des espaces publics.

Les aménagements à venir comprennent notamment la création d'un square à l'entrée de la Plaine de Jeux depuis l'avenue Albert-Petit et un cheminement paysager reliant les nouvelles résidences. Cette trame douce permettra de renforcer la continuité entre la Plaine de Jeux et le parc des Sports, participant à un maillage vert plus cohérent à l'échelle de Bagneux.

PUP des Mathurins


BAGNEUX

AMÉNAGEMENT



ACTIONS RSE

Objectif de labellisation
Écoquartier et Biodiversity Ready

Palette végétale **adaptée**
au changement climatique

Mise en place d'une **géogrille**
sous le parc, méthode alternative
au comblement des carrières

Création d'**espaces écologiques**
fermés au public dédiés
à la biodiversité

ENJEUX 7 10 11

Aménagement de 5,6 HA
d'espaces publics :

- 8 nouvelles rues ;
- création d'un parc de 2 HA.

PARTENAIRES

Maîtrise d'œuvre urbaine :
Berim, Laba

Équipe de maîtrise d'œuvre
pour le parc : Agence HYL,
Egis, Traitclair

ACTUALITÉS 2025

Définition puis validation
du projet d'aménagement
du parc

PERSPECTIVES 2026

Finalisation du projet
d'aménagement

Lancement des travaux
de la première phase du parc

Un projet co-construit par acteurs publics et privés

L'opération des Mathurins poursuit la reconversion d'un ancien site industriel de 15 hectares en un quartier écologique, apaisé et inséré dans son tissu urbain. Le programme prévoit un ensemble mixte à dominante résidentielle, accompagné de nouveaux équipements et espaces publics.

Porté conjointement par BNP, LBO France, la Ville de Bagneux et Vallée Sud Grand Paris, le projet est réalisé dans le cadre d'une convention de Projet urbain partenarial (PUP) qui précise les engagements respectifs et les modalités de financement des aménagements publics.

Sadev 94 assure la réalisation des voiries et d'un parc central de deux hectares. Après la mise en service des premières rues en 2023, les études se poursuivent pour les phases suivantes, notamment la conception du parc et l'articulation entre les constructions privées et les futurs espaces publics.

Une ambition environnementale affirmée

Le projet se distingue par une approche écologique exigeante : gestion des eaux pluviales en partie à ciel ouvert, désimperméabilisation du site de l'ordre de 13 % mais également création d'importants espaces plantés. L'opération vise les labels **ÉcoQuartier** et **BiodiverCity Ready**.

Prolongeant le parc François-Mitterrand, le parc central offrira des aires de jeux en bois et des revêtements en copeaux afin de limiter les matériaux non organiques. Il constituera une véritable continuité paysagère et un atout de résilience face aux enjeux climatiques.

Zac du Moulin-Blanchard



AMÉNAGEMENT

Une opération de 2,2 HA portant sur la réalisation de :

- environ 420 logements dont 370 ont déjà été livrés ;
- 287 M² de surfaces commerciales ;
- 1 crèche municipale de 60 berceaux ;
- 9 210 M² d'espaces verts.

PARTENAIRES

Promoteur : Pierre Etoile

Seyler et Lucan retenus par Pierre Etoile pour la réalisation du projet de l'îlot Fontenay Allende

ACTUALITÉS 2025

Démolition des constructions présentes sur l'îlot Fontenay Allende en vue du chantier d'injection

Cession à Pierre Etoile pour la réalisation du programme mixte

Rétrocession d'une parcelle à l'EPFIF en vue de son intégration au projet du Temps sur Mesure

PERSPECTIVES 2026

Suivi du chantier d'injection du sous-sol et de la commercialisation

Rétrocession d'emprises à la ville

Préparation de la clôture de l'opération



ACTIONS RSE

Dimension **patrimoniale** en centre-ville ancien

Réemploi des matériaux de démolition

Adaptation du bâtiment ancien aux enjeux d'un habitat de qualité

ENJEUX 9 10 11

Un projet au cœur du centre ancien

À l'ouest de Bagneux, la Zac du Moulin-Blanchard poursuit la transformation engagée depuis 2004 pour améliorer le cadre de vie et redynamiser le centre ancien. Après la réalisation de logements diversifiés (40% de logements sociaux), d'une crèche de 60 berceaux et d'espaces publics requalifiés, un dernier programme immobilier vient parachever l'opération.

Situé à l'angle des rues Salvador-Allende et de Fontenay, le projet mixte s'inscrit en harmonie avec l'architecture du centre historique, notamment autour de l'église Saint-Hermeland et de la place Dampierre. Pensée comme un ensemble à taille humaine et conçue en concertation avec les habitants, la future résidence accueillera 52 logements, un cabinet médical et un commerce contribuant à renforcer l'attractivité du cœur de ville.

Une démarche éco-responsable et innovante

L'opération s'illustre également par une approche environnementale exemplaire. 19 % de pleine terre seront maintenues, favorisant la biodiversité et offrant des respirations naturelles au sein du quartier.

En partenariat avec Moebius, spécialiste du réemploi, les matériaux issus des démolitions des bâtiments préexistants – bois, pierre, tuiles – ont été récupérés et seront réutilisés pour l'aménagement des parties communes et des espaces paysagers.

“ Avec cette ultime étape, Moulin-Blanchard confirme son ambition : offrir un centre ancien durable, respectueux du patrimoine et attentif au bien-être de ses habitants.

ÉcoQuartier Les Musiciens

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026

ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_6-DE



BAGNEUX



ACTIONS RSE

Réalisation d'un **bilan carbone** à l'échelle de l'opération

Un assistant à maîtrise d'ouvrage dédié « **Développement Durable** » tout au long de l'opération, de la conception aux travaux et des prescriptions environnementales fortes inscrites au CPAUPE

Une gestion vertueuse des **eaux de pluie**, tant sur les espaces publics que privés

L'implantation d'activités **ESS** dans les rez-de-chaussées pour une ville accessible et au service de tous

Concertation et préfiguration d'usages tout au long du projet

ENJEUX 7 8 9 10 11

AMÉNAGEMENT



Zac de 11 HA portant sur la réalisation de :

- 600 logements neufs environ ;
- 1 500 M² de rez-de-chaussée actifs dédiés à l'ESS ;
- une crèche de 60 berceaux réhabilitée ;
- un nouveau théâtre de 400 places ;
- un city stade pour le quartier ;
- 6 HA d'espaces publics requalifiés ou étendus autour d'un parc, d'un mail et d'un parvis.

PARTENAIRES

Maîtrise d'œuvre urbaine et paysagère : Agence Richez Associés, Berim, Concepto et Urban Water

Autres : La Belle Friche, Sol&dev, Craft (AMU), Alto Step, DVT UP, Ecosphère, Mobius (AMO développement durable), 360, BHAMO (OPCUIIC)

ACTUALITÉS 2025

Premières promesses d'acquisitions foncières de la Zac

Dépôt des premiers permis de construire pour les programmes résidentiels

Obtention du permis de construire pour l'immeuble de 61 logements + commerces par REI Habitat

Signature d'une convention de partenariat avec Base Commune pour l'acquisition, la programmation et l'animation des rez-de-chaussée

Activation de la crèche Prokofiev

Lancement des travaux d'espaces publics

PERSPECTIVES 2026

Poursuite de la commercialisation des lots

Obtention du permis de construire pour l'immeuble de 90 logements + commerces par Hibana

Lancement des études du futur parc Nelson-Mandela

Poursuite des acquisitions foncières

Livraison des premiers espaces publics

Lancement de la construction des programmes résidentiels

Un nouveau souffle pour le quartier Nord

Après l'ÉcoQuartier Victor-Hugo, l'ÉcoQuartier Les Musiciens ouvre une nouvelle étape de transformation du quartier Nord, en cohérence avec le NPNRU de la Pierre-Plate. L'opération propose une offre de logements complémentaire à celle existante, mêlant accession, prix maîtrisés et programmes mixtes constitués de rez-de-chaussée actifs dédiés à des commerces et activités sociales et solidaires. En parallèle, les bailleurs Seqens et Toit et Joie ont engagé une vaste réhabilitation du parc social pour améliorer durablement le cadre de vie.

Le projet doit également ouvrir le quartier sur la ville. Plus de 5,6 hectares d'espaces publics seront repensés pour encourager les déplacements à pied et à vélo, apaiser la circulation et offrir de nouveaux lieux de convivialité. Cette nouvelle organisation accompagnera l'arrivée en 2027 de la ligne 15 à la gare Lucie-Aubrac, appelée à devenir un véritable pôle intermodal.

Des équipements renouvelés pour accompagner la vie locale

La transformation s'appuie également sur le renforcement des services publics : relocalisation du centre social et culturel dans un équipement polyvalent, rénovation de la crèche Prokofiev portée à 60 berceaux, reconstruction du collège Joliot-Curie et de son gymnase d'ici 2028, création d'un théâtre de 400 places.

“ Avec l'ÉcoQuartier Les Musiciens, un projet urbain mêlant ambitions sociales et environnementales, le cadre de vie des Balnéolais évoluera durablement.



Bertrand Doucet
Directeur des opérations
Base Commune

“ Les rez-de-chaussée actifs ne sont pas simplement des surfaces commerciales : ils structurent les parcours du quotidien, relient les nouveaux logements au reste de la ville et conditionnent la qualité d’usage du quartier.

À Bagneux, ville au tissu associatif très développé, la mairie souhaite que les cellules commerciales accueillent des acteurs locaux, solidaires et accessibles, et non des activités standardisées déconnectées du territoire. L’enjeu n’est pas seulement économique, il est démocratique : permettre au tissu balnéolais d’avoir une place visible et pérenne dans le quartier Nord, aujourd’hui en renouvellement urbain.

La force de cette opération tient en la stratégie portée par Sadev 94 : encadrement des prix de cession, programmation claire, commercialisation coordonnée. Ce cadre cohérent permet d’installer des structures à impact social là où, sans régulation, seuls les plus solvables trouveraient leur place.

Notre méthode repose sur des appels à manifestation d’intérêt menés avec la Ville, associant acteurs locaux et nouvelles initiatives, dans une logique transparente et participative. Nous accompagnons ensuite les occupants à l’installation – préaménagement des locaux, loyers maîtrisés, bail commercial d’utilité sociale – et dans la durée.

Engagés pour quinze ans, nous assumons un rôle de “bailleur social des commerces”, véritable outil de régulation de l’offre commerciale. L’ambition est de créer un tiers-lieu à l’horizontale : des rez-de-chaussée vivants et complémentaires. L’ÉcoQuartier Les Musiciens constitue, à ce titre, une opération exemplaire.

Équipement polyvalent

CONSTRUCTION (AMO)



ACTIONS RSE

Aménagement privilégiant la sobriété

Sélection de produits **biosourcés** : bois de l'agencement, linoleum pour les sols souples...

Matériaux issus de la filière du **réemploi** : sanitaires, carrelages, faïences, parquets, planchers techniques...

Co-conception de l'équipement avec les services utilisateurs

ENJEUX 9 11

Réalisation d'un équipement municipal polyvalent de 2 066 M² SDP comprenant :

- 7 salles d'activité : danse, dessin... ;
- 6 studios d'enregistrement, de répétition et de classe ;
- 1 salle polyvalente pour accueillir concerts, spectacles et événements conviviaux.

PARTENAIRES

Architecte mandataire :
Ameller Dubois

Architecte co-traitants :
Mootz & Pelé

Bureau d'études : Gruet
Ingénierie

Entreprises : En cours d'attribution

ACTUALITÉS 2025

Finalisation des études préalables aux travaux

Lancement de l'appel d'offres travaux

PERSPECTIVES 2026

Attribution des marchés de travaux

Réalisation des travaux pour une durée prévisionnelle de 10 mois

Un équipement fédérateur pour le quartier Nord

À la sortie du métro Lucie-Aubrac, un équipement municipal entièrement vitré animera bientôt la place éponyme. Installé au rez-de-chaussée de l'immeuble Signal livré fin 2025, il regroupera le centre social et culturel Jacques-Prévert, le studio La Chaufferie, un espace numérique, des zones d'exposition et une salle polyvalente destinée aux concerts et événements.

Avec 2 000 m² ouverts aux habitants, ce lieu offrira accompagnement à la scolarité, ateliers parents-enfants, pratiques artistiques et animations pour tous. Conçu autour d'une approche architecturale basée sur la transparence, la sobriété et des matériaux biosourcés, l'équipement polyvalent offrira un cadre confortable et durable pour la vie sociale du quartier Nord.

Une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage

La ville de Bagneux a confié à Sadev 94 une mission d'AMO pour piloter la conception intérieure assurée par les agences Ameller Dubois et Mootz Pelé.

Cette mission se poursuivra jusqu'à la désignation des entreprises, avec un démarrage des travaux prévu en 2026 pour une durée de 10 mois, dans un quartier en cours de transformation.

Ce futur équipement deviendra un véritable lieu ressource, pensé pour répondre aux besoins des habitants et soutenir les dynamiques culturelles locales.

“ Au cœur de la ville, un lieu pour apprendre, partager et créer.

ÉcoQuartier Victor-Hugo

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026

ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_6-DE



BAGNEUX

Une Zac de 19,5 HA intégrant la construction de :

- 2 000 logements ;
- 130 500 M² de bureaux ;
- 20 500 M² de commerces ;
- 1 crèche municipale de 98 berceaux ;
- 10 classes financées hors Zac.

PARTENAIRES

Urbaniste coordonnateur :
Arte Charpentier

Bureau d'études : Berim

OPCIC : AMO Vauban

ACTUALITÉS 2025

Lancement des travaux d'espaces publics en vue de la livraison du programme Signal

Travaux d'injections pour la consolidation des carrières souterraines sous le dernier lot

Préparation de la commission de sécurité aux abords de la gare de la ligne 15

Dépôt des permis de construire de trois programmes de logements : une résidence étudiante et jeunes actifs de 300 chambres, 1 hôtel et 1 socle ouvert sur la ville par Bouygues Immobilier et deux résidences par le groupement de promoteurs Nexity, Linkcity et Imestia

PERSPECTIVES 2026

Acquisitions et cessions foncières pour la réalisation des derniers programmes

Finalisation des espaces publics autour de la place Lucie-Aubrac

Livraison des résidences de 137 logements et 90 logements par Pitch et Fimincio et installation des nouveaux habitants et des commerces

Accompagnement de la fin du chantier de la SGP

AMÉNAGEMENT



Un nouveau souffle pour le quartier Nord de Bagneux

Portée par l'arrivée de la ligne 4 et bientôt de la ligne 15, la Ville de Bagneux a engagé une transformation majeure de son quartier Nord autour de la station Lucie-Aubrac. Cette mutation urbaine s'incarne dans l'ÉcoQuartier Victor-Hugo. L'objectif : permettre aux habitants historiques de rester tout en accueillant de nouveaux résidents, et créer un cadre de vie harmonieux, accessible et animé.

Un ÉcoQuartier au service de la cohésion et de l'environnement

Pensé pour limiter l'étalement urbain et favoriser les mobilités douces, l'ÉcoQuartier Victor-Hugo accorde une place centrale aux espaces verts. La coulée verte reliant l'aqueduc de la Vanne au parc Robespierre, l'aménagement des jardins de Lucie-Aubrac sur l'esplanade centrale, la préservation des jardins ouvriers et les nouvelles liaisons piétonnes tissent un maillage paysager à la fois propice à la convivialité et à la biodiversité.

50 % des espaces publics de la Zac, en cours d'aménagement ou à venir, seront végétalisés, renforçant ainsi la place du vivant au cœur du quartier.

Des équipements et commerces pour un quartier vivant

De nouveaux équipements publics – crèche agrandie, groupe scolaire moderne – enrichissent l'offre éducative et familiale. La requalification de l'avenue Aristide-Briand et du pôle gare redynamise l'économie locale et soutient l'implantation de commerces et d'emplois de proximité.



L'ÉcoQuartier Victor-Hugo allie mixité sociale, mobilités douces, qualité de vie et développement durable.



ACTIONS RSE

Opération labellisée **ÉcoQuartier**

Désimperméabilisation des espaces publics : noues et espaces de gestion alternative des eaux pluviales

Techniques de construction **biosourcées** : maxi-briques, terre crue et structure bois

Utilisation d'énergies renouvelables avec le raccordement des bâtiments à la **géothermie**

Association des **habitants** à toutes les phases du projet

ENJEUX 7 8

Cœur-de-Ville

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026

ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_6-DE

S²LO

BEZONS

Une Zac de 14 HA portant sur la réalisation de :

- 20 000 M² de commerces ;
- 1 000 logements : 60 % en accession et 40 % en locatif social ;
- 2 complexes sportifs ;
- 1 groupe scolaire de 16 classes ;
- 1 résidence étudiante ;
- 1 résidence senior ;
- 1 parc rénové et agrandi ;
- 1 salle polyvalente ;
- 1 village associatif.

PARTENAIRES

Architecte urbaniste coordonnateur : Agence François Leclercq

Maîtrise d'œuvre des espaces publics : Groupement Atelier Tournesol & Berim

Autres : Cogedim

ACTUALITÉS 2025

Livraison de la dernière phase des espaces publics : réaménagement de la rue Francis-de-Pressensé et agrandissement du parc Albert-Bettencourt

Livraison des derniers équipements publics : vestiaires et kiosque

Labellisation ÉcoQuartier Livré

Ouverture au public du village associatif

Livraison de la résidence senior

PERSPECTIVES 2026

Commercialisation du dernier lot de Zac

Clôture de l'opération

AMÉNAGEMENT



ACTIONS RSE

Label **ÉcoQuartier**

Plan de **gestion des terres** dans le cadre de la réalisation du macrolot et de l'extension du parc Bettencourt

Réalisation de **nouvelles paysagères** infiltrantes dans le parc

Remplissage en **liège** du gazon synthétique du second équipement sportif (pas de billes en caoutchouc)

EN JEUX 8 9 10

Un centre-ville renouvelé et animé

Cœur-de-Ville a redonné un véritable souffle au centre de Bezons, avec ses rues commerçantes et ses logements en étage.

Sur plus de 14 hectares, l'opération a métamorphosé un ancien site mixte en un quartier vivant et structurant, réunissant plus de 1 000 logements diversifiés, une résidence senior, une résidence universitaire, un hypermarché de 3 500 m², des commerces, des restaurants et un pôle de loisirs. L'hôtel de ville, livré en 2015, en constitue la porte d'entrée symbolique.

Des équipements et espaces publics aboutis

Le quartier bénéficie aujourd'hui d'un groupe scolaire de 16 classes, de deux complexes sportifs, d'une salle polyvalente et de locaux associatifs réalisés dans le cadre de l'opération. Un parking souterrain de 600 places améliore l'accessibilité à l'ensemble. Entièrement repensé, le parc Bettencourt offre désormais aires de jeux, city-stade, parcours sportif et espaces de détente.

En 2025, les travaux d'aménagement au sein de l'opération s'achèvent avec la réalisation de la seconde partie du parc et la livraison d'un nouvel équipement sportif en lisière de celui-ci.

“ Labellisé ÉcoQuartier en 2017, Cœur-de-Ville illustre l'engagement de Sadev 94 en faveur d'un cadre de vie à la fois durable, dynamique et attractif.



Florian Bercault
Président de la Commission
nationale ÉcoQuartier



À Bezons, écologie urbaine rime avec qualité de vie. L'obtention du label ÉcoQuartier livré est la reconnaissance d'un engagement collectif tenu dans la durée.

Un ÉcoQuartier ne se décrète pas : il se construit avec les habitants, les élus et les acteurs locaux, souvent sur de nombreuses années. Le label “livré” signifie que la promesse est devenue réalité et que le quartier fonctionne aujourd'hui comme un lieu de vie à part entière. C'est un signal fort : celui d'un aménagement qui améliore concrètement le quotidien. Le projet Cœur-de-Ville de Bezons montre qu'il est possible de transformer en profondeur un centre urbain existant sans renier son identité. Bezons a su recréer une centralité attractive, mêlant logements pour tous, équipements publics, commerces et espaces de nature. Ce type de projet répond à une attente majeure de nos concitoyens : vivre dans des villes à la fois plus denses, plus écologiques et plus conviviales.

Le label ÉcoQuartier montre que la transition écologique peut être une opportunité pour améliorer la qualité de vie des habitants, particulièrement pour les plus fragiles. L'enjeu n'est pas seulement environnemental : il est aussi démocratique et territorial. Les ÉcoQuartiers démontrent que l'on peut construire des villes plus sobres, plus inclusives et plus résilientes, sans renoncer à l'attractivité ni au dynamisme économique. C'est une voie d'avenir pour nos territoires.

La Charmeraie



BOISSY-SAINTE-LEGER

Une Zac de 7 HA portant sur la réalisation de :

- 650 logements en accession libre avec un taux de TVA à 5,5% ;
- 7 500 M² de locaux commerciaux, d'activités et services ;
- 1 maison des jeunes ;
- 1 parking public souterrain de 155 places ;
- 24 261 M² d'espaces publics aménagés dont 9 171 M² d'espaces verts.

PARTENAIRES

Architecte urbaniste coordonnateur : l'Agence Française

Maîtrise d'œuvre VRD : Sogeti

Maîtrise d'œuvre des espaces publics : Babylone

ACTUALITÉS 2025

Inauguration de l'esplanade Joséphine-Baker

Livraison des aménagements paysagers

Ouverture du parking public

Achèvement de la démolition de Boissy 2

Démarrage de la construction d'une résidence de 121 logements développée par Pierreval

Plantation d'arbres

PERSPECTIVES 2026

Lancement de la dernière phase des travaux d'espaces publics avec un chantier séquencé pour accompagner les livraisons

Désignation des promoteurs pour deux nouveaux programmes mixtes

Démarrage du programme de 90 logements et 350 m² de commerces par Legendre Immobilier et du programme de 78 logements et de commerces et activités par Sogeprom

Poursuite des travaux de construction de la résidence de 121 logements développée par Pierreval

AMÉNAGEMENT



ACTIONS RSE

Démolition de l'ancien centre-commercial 100% imperméable, pour créer des **espaces végétalisés** et des **îlots de fraîcheur**.

Réemploi des 25 000 tonnes de béton issues de la démolition, après concassage sur site

Création de **cinq lacs** urbains intégrés à la trame bleue existante auquel les noues sont reliées

ENJEUX 7 8 9

“ Quand une friche commerciale se transforme en parc habité.

Réinventer un morceau de ville

À deux pas du RER A, l'ancien centre commercial Boissy 2 formait une friche délaissée et peu accueillante. La Charmeraie transforme ce territoire en un quartier vivant : elle modernise et diversifie l'offre commerciale tout en favorisant la mixité sociale aux abords de La Haie-Griselle, quartier d'habitat social.

L'opération doit également permettre d'améliorer le cadre de vie avec des équipements publics de qualité et davantage d'espaces verts. Reconnectant le quartier de la Haie-Griselle au centre-ville et aux transports, le projet invente un véritable « parc habité » où nature et ville se rencontrent.

Moins de béton, plus de nature

2025 marque un tournant : plus de 45 000 tonnes de béton de la partie sud du centre commercial ont été évacuées, ouvrant la voie à un nouveau cadre de vie. Réalisée en deux temps pour limiter les nuisances, cette démolition fait suite à la transformation du secteur nord, qui s'est achevée fin 2025 avec la livraison de l'esplanade et des deux premiers immeubles mixtes.

Aujourd'hui, le secteur nord offre un aperçu de l'avenir du quartier : mini-forêt urbaine, esplanades et plantations, noues et bassin de rétention pour absorber les pluies, arbres hauts, brumisateurs et fontaines pour atténuer les chaleurs. Entre logements, commerces et espaces verts, La Charmeraie offre déjà un cadre de vie plus vert, accueillant et résilient face aux défis climatiques.

Campus Cachan

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026

ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_6-DE

S²LOW

CACHAN

Un périmètre opérationnel de 5,7 HA au sein d'un campus existant de 22 HA portant sur la réalisation de :

- 40 000 M² d'espaces publics aménagés ;
- 326 logements dont 55 proposés en BRS (Bail réel solidaire) ;
- préservation de l'espace boisé classé et plantation de 220 nouveaux arbres ;
- 2 100 M² d'espaces dédiés à l'agriculture urbaine.

PARTENAIRES

Urbaniste coordonnateur et paysagiste : CoBe

Maître d'œuvre des espaces publics : EPDC

Autres : Vizea (AMO développement durable), La Belle Friche (AMU), Ekopolis

ACTUALITÉS 2025

Démarrage du chantier d'espaces publics

Permis de construire délivré à Cogedim, Immobilière 3F et la Coop Foncière pour la réalisation du programme immobilier

Cession du foncier

Poursuite des installations de design actif

Clôture de la phase incubation des Démonstrateurs de la Ville Durable, et enclenchement de la phase réalisation

PERSPECTIVES 2026

Livraison des premiers espaces publics

Poursuite des travaux sur les phases suivantes

Restitution des expérimentations sur les revêtements de stationnement innovants

Démarrage de la construction du programme immobilier

AMÉNAGEMENT



Un nouveau quartier ouvert sur la ville

La Ville de Cachan et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre portent un projet de transformation des 11 hectares libérés par l'École normale supérieure, appelés à devenir un espace ouvert, vivant et accessible, à la croisée d'un campus urbain et d'une nouvelle destination de promenade pour tous les Cachanais. Des logements mixtes ainsi que des commerces en rez-de-chaussée seront construits dans ce nouveau lieu de vie.

S'il s'ouvre à de nouveaux usages, Campus Cachan conservera une forte vocation académique : quatre établissements d'enseignement supérieur se sont installés dans les bâtiments réhabilités de l'ENS. Le lycée polyvalent, déjà présent sur le site, bénéficiera quant à lui d'une rénovation conduite par la Région Île-de-France.



ACTIONS RSE

Opération bénéficiant du dispositif France 2030 « Démonstrateurs de la Ville Durable » piloté par la Banque des Territoires

Obtention du niveau "argent" du projet d'aménagement par la Commission "Conception" de la démarche Quartier Durable Francilien

Part des espaces perméables passant de 40 à 69%

- 100% zéro rejet dans les réseaux des eaux pluviales sur les futurs espaces publics

ENJEUX 7 8 9

L'opération accorde une place centrale à la qualité des espaces publics, avec de nombreux aménagements favorisant les mobilités douces, la désimperméabilisation massive des sols, une gestion optimisée des eaux pluviales et le développement de la biodiversité.

Un projet pilote pour la ville durable

Inscrit au programme national « France 2030 – Démonstrateurs de la Ville Durable », Campus Cachan fait office de laboratoire urbain.

En partenariat avec le Cluster Eau Milieux Sols, plusieurs expérimentations sont menées. Parmi elles, le réemploi in situ des terres inertes en terres fertiles, d'abord expérimenté à petite échelle est aujourd'hui déployé sur l'ensemble du projet d'espaces publics. Cela réduit significativement les besoins en évacuation et en apport de terres, tout en soutenant le développement d'un sol vivant et résilient.

Zac des Bords-de-Marne



AMÉNAGEMENT

Une Zac de 4,7 hectares portant sur la réalisation de :

- 20 000 M² (SDP) de bureaux dont 9 500 M² environ construits pour Air Liquide et 2 740 M² pour le siège social d'IDF Habitat ;
- 2 équipements de soins spécialisés totalisant environ 456 M² de SDP ;
- des espaces publics.

PARTENAIRES

Architecte urbaniste coordonnateur :
Tag architectes

Maîtrise d'œuvre des espaces publics : Agence
Signes Paysage, Berim

ACTUALITÉS 2025

Commercialisation du lot 3 pour la réalisation d'un programme de 100 logements par Franco-Suisse

PERSPECTIVES 2026

Clôture de la concession d'aménagement et suppression de la Zac

Dépôt et obtention du permis de construire du programme de 100 logements par Franco-Suisse

Démolition par la Ville du parking public situé sur une partie de l'emprise du futur programme immobilier

Acquisitions foncières auprès du Département

Démarrage des travaux de construction du programme de 100 logements par Franco-Suisse



Un projet en redéfinition...

Au début des années 1990, Champigny-sur-Marne mise sur l'innovation pour maintenir l'activité économique en bords de Marne. La création de la Zac des Bords-de-Marne doit alors permettre d'attirer des entreprises et de conforter la présence d'Air Liquide, implanté sur le territoire depuis le début du XX^e siècle. L'ambition : structurer un vaste parc tertiaire.

Malgré une maîtrise foncière complète et quelques réalisations – un immeuble de bureaux accueillant 500 emplois d'ingénierie d'Air Liquide, deux équipements de soins spécialisés et le siège d'IDF Habitat – la dynamique reste insuffisante. En parallèle, Air Liquide réduit progressivement son activité avant de quitter définitivement le site.

... vers un avenir résidentiel

Face à ce constat, la Ville a engagé une réorientation du projet vers une vocation résidentielle. L'approbation du PLUi en 2025 a acté la possibilité de développer des logements, notamment sur le lot 3 situé en continuité du tissu pavillonnaire. Un programme d'environ 100 logements est ainsi envisagé à l'horizon 2028. Avant le dépôt du permis de construire, plusieurs démarches administratives devront toutefois être menées. La suppression de la Zac des Bords-de-Marne interviendra dans ce cadre.

Pour garantir une bonne desserte du futur quartier, des aménagements structurants sont programmés : requalification des abords et création d'une voie nouvelle reliant la rue Raymonde-Tillon à la rue de Verdun.

Quartier du Port



CHUYSY-LE-RUI

Une Zac de 12,5 hectares portant sur la réalisation de :

- 1 000 logements familiaux ;
- 40 000 M² de résidences spécifiques pour étudiants, seniors et jeunes actifs ;
- 37 000 M² dédiés au développement économique, à l'hôtellerie, aux commerces ;
- 40 000 M² d'espaces publics ;
- 3 300 M² d'équipements publics.

PARTENAIRES

Architecte urbaniste
coordonnateur et maîtrise
d'œuvre des espaces publics :
À désigner

ACTUALITÉS 2025

Signature avec le groupement BNP/Duval de l'acte de vente pour la réalisation d'un programme mixte comprenant 10 800 m² SDP de logements en accession, 5 500 m² SDP de résidence étudiante et 460 m² de commerces

Dépôt et obtention des permis de construire modificatifs

Signature d'une promesse de vente avec le groupement Fair' Promotion/Yuman sur le dernier lot de la Zac pour la réalisation d'un programme comprenant 150 logements mixtes, 1 hôtel d'activités de 2 000 m² SDP et 690 m² SDP de commerces

PERSPECTIVES 2026

Signature avec le groupement BNP/Duval de l'acte de vente de Modul'air, programme mixte de 17 078 m² SDP à usage d'habitation et 904 m² SDP de commerces

Finalisation du projet architectural du programme Fair' Promotion/Yuman

Réalisation d'études pour la requalification des espaces publics et la création d'un nouvel équipement public sur la place des Accords-de-Paris

AMÉNAGEMENT



ACTIONS RSE

Requalification d'une friche industrielle en un quartier mixte, équilibré et ouvert sur le fleuve

Réflexions sur la **résilience** face au risque d'inondation depuis les années 2000

Dédensification au profit d'une végétalisation accrue

ENJEUX 7 8

Un projet urbain devenu morceau de ville

Né de la reconversion d'une vaste friche industrielle, le Quartier du Port poursuit sa mutation pour devenir un quartier mixte, équilibré et pleinement ouvert sur la Seine. Logements, équipements publics, commerces, bureaux et espaces de loisirs composent désormais un cadre de vie structuré et attractif. L'aménagement progressif des voies, du parc, des berges ou encore du belvédère a permis de tisser de nouvelles continuités urbaines, tandis que les mobilités ont été renforcées par la création d'un nouvel accès à la gare RER et son parvis réaménagé.

Un territoire guidé par la résilience climatique

Depuis les années 2000, le site fait l'objet d'une réflexion approfondie sur l'adaptation aux risques d'inondation. La présence immédiate de la Seine a conduit à concevoir des formes urbaines maîtrisées et des espaces capables de fonctionner en période de crue. Cette culture de la résilience irrigue aujourd'hui les dernières phases du projet, notamment la programmation des équipements publics et des futures constructions.

Plus de nature pour un meilleur confort urbain

L'évolution du quartier s'accompagne d'une dédensification mesurée, permettant d'accorder davantage de place à la végétation. Îlots arborés, sols perméables, lisières plantées et continuités écologiques s'intègrent progressivement au paysage. L'objectif : limiter les phénomènes d'îlots de chaleur et créer des espaces plus agréables, frais et ombragés.



Ce socle urbain solide constitue la première étape d'un projet devenu emblématique de la reconquête des bords de Seine.



Ivry Confluences



Une Zac de 145 HA dont 2/3 mutables comprenant :

- 931 000 M² de programmes mixtes :
- 30% d'activités économiques
Activité : 120 000 M²,
Bureaux : 130 000 M²,
Commerces : 20 000 M²,
- 60 % d'habitat soit 8500 logements (accession, BRS, locatifs intermédiaire ou social, spécifique),
- 10 % de grands équipements publics (crèche, 3 groupes scolaires, collège);
- 44 hectares d'espaces publics.

PARTENAIRES

Architecte urbaniste coordonnateur :
Groupement uapS urbaniste, Aclaa, Base paysagiste, Zefco (Be Environnemental)

Bureaux d'études : Bérin et EPDC

Le renouveau d'Ivry Port

Sur 145 hectares d'anciens terrains industriels, Sadev 94 mène, depuis près de 15 ans, une transformation ambitieuse conciliant mémoire des lieux, transition écologique et innovation urbaine.

Ivry Confluences a vocation à aménager un quartier vivant, accessible, durable, capable d'accueillir de nouveaux habitants et de nouvelles activités tout en préservant la qualité de vie et l'identité d'Ivry-sur-Seine. Logements variés, espaces publics végétalisés, équipements de proximité et maintien d'activités productives composent ainsi un modèle de renouvellement urbain équilibré.

Un projet urbain renouvelé

Après dix ans de conception menées par plusieurs urbanistes de renom – Bernard Reichen, François Leclercq, Nicolas Michelin, Paul Chemetov, sous la coordination de Bruno Fortier – Sadev 94 a confié en 2019 la maîtrise d'œuvre urbaine à un groupement unique piloté par l'agence uapS d'Anne Mie Depuydt.

L'équipe porte une vision plus inclusive et résiliente de la ville. Leur démarche, baptisée **Ivry Pop**, s'articule autour de trois orientations fortes :

- renouer avec la Seine en en faisant un véritable espace public ;
- repenser les grands îlots grâce aux « Ivrynages », nouveaux lieux de vie mêlant habitat, activités et nature ;
- activer les ressources existantes pour accélérer une transition écologique fondée sur le réemploi et l'intelligence collective.

Un quartier qui avance : logements, équipements, mobilités

15 ans après le lancement de l'opération, plus de 3 000 logements diversifiés ont été livrés, et 6 000 emplois sont en développement dans des immeubles tertiaires desservis par le RER C et les futures stations du T Zen 5. Pour accompagner ces nouveaux usages, plusieurs équipements structurants ont ouvert leurs portes : la crèche Ada-Lovelace en 2016, les groupes scolaires Rosalind-Franklin et Anne-Sylvestre, et le collège Assia-Djebar en 2025.

Parallèlement, la création de voies piétonnes et cyclables, ainsi que la requalification des voiries et des places, contribuent à faire émerger un quartier plus convivial et plus apaisé.

“ Situé entre Paris, la Seine et la Marne, Ivry Confluences s'impose comme l'un des plus vastes projets d'aménagement de la région parisienne.



AMÉNAGEMENT

ACTUALITÉS 2025

Ouverture du collège Assia-Djebar

Livraison de la première tranche du parc des Confluences

Poursuite des travaux de construction des programmes de bureaux et logements sur l'ancien site BHV, ainsi qu'en proximité de la Seine

Livraison du programme de 30 000 m² de bureaux développé par Emerige/ Caisse des Dépôts

PERSPECTIVES 2026

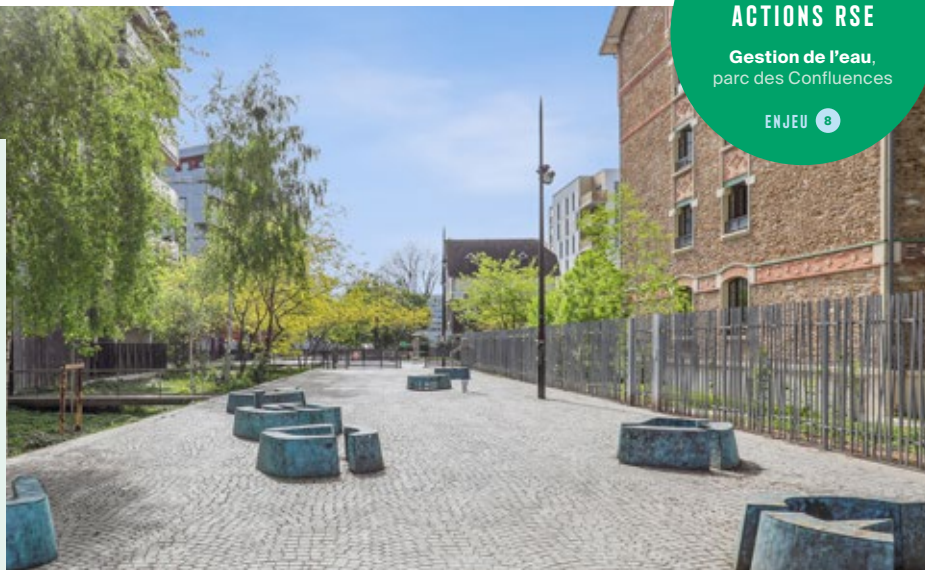
Ouverture de la Halle Mazet réhabilitée et transformée en centre d'art et ateliers d'artistes

Livraison du programme mixte Rives de Seine développé par Linkcity et Nexity (384 logements et 2300 m² de locaux d'activités)

Livraison de la résidence de 512 logements et 2500 m² d'activités, commerces et services en rez-de-chaussée par Emerige et Valophis

Livraison du programme d'activités économiques de 12 500 m² développé par Crédit Agricole Immobilier, Bouygues et Icade et installation des nouveaux occupants : Asus et la Chambre d'Agriculture d'Île-de-France ainsi que des locataires de l'Hôtel d'activité RIVP

Lancement de consultations promoteurs pour le lot Petits Hotels 2 et de travaux VRD



ACTIONS RSE

Gestion de l'eau, parc des Confluences

ENJEU 8

Des espaces publics pour respirer et se retrouver

La nature est au cœur du projet, avec plusieurs hectares d'espaces publics végétalisés déjà aménagés. Ces interventions favorisent la désimperméabilisation des sols, renforcent la biodiversité locale et créent des lieux de rencontre appréciés par les habitants. Espace public majeur du quartier renouvelé, le parc des Confluences est livré progressivement. Inaugurée au printemps 2025, sa première phase, la « prairie des géants », offre une grande pelouse de 9 500 m², des plantations généreuses et plusieurs espaces de loisirs. La partie sud sera aménagée en 2027, avant que le parc, étendu sur 12 hectares à terme, ne redonne pleinement accès à la Seine.

Une ville productive et créative

Ivry Confluences mise sur ses friches industrielles pour accueillir de nouvelles activités et maintenir une production locale diversifiée. Le principe du « déjà-là » structure la reconversion de plusieurs bâtiments emblématiques, transformés pour répondre aux usages d'aujourd'hui.

Cette dynamique productive est déjà visible. Mathieu Lehanneur, designer aujourd'hui reconnu dans le monde

entier, y a installé son atelier dans une halle réhabilitée, où ont notamment été conçues la flamme et la vasque olympiques de Paris 2024.

En bords de Seine, la Halle Mazet doit bientôt devenir un centre artistique porté par l'Atelier Berger Milà, avec une attention particulière au réemploi des matériaux. Les halles Sagep, édifiées au XIX^e siècle, seront quant à elles réhabilitées pour accueillir des activités d'économie circulaire, des espaces culturels et de restauration. C'est dans l'une d'elles que l'entreprise Maximum implantera ses nouveaux ateliers. Déjà installée dans une halle mise à disposition par Sadev 94, aujourd'hui devenue trop étroite, elle pourra y poursuivre son développement, notamment autour de son projet de transformation de textiles usagés en matériaux de construction innovants.

Un projet construit avec les habitants

Depuis sa création, Ivry Confluences se développe en dialogue étroit avec les Ivryens. Ateliers, concertations, visites de site et événements festifs accompagnent chaque grande étape. Cette démarche participative garantit que les aménagements répondent aux besoins réels des usagers, tout en renforçant l'appropriation collective du projet.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026

ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_6-DE





Sandrine Gély

Directrice générale des services
Grand-Orly Seine Bièvre

“ La SPL Grand-Orly Seine Bièvre :
un outil souple, opérationnel et réactif
au service du Territoire et des villes
actionnaires, en complémentarité et
synergie avec les services territoriaux.

Depuis sa création en 2024, la SPL Grand-Orly Seine Bièvre est au service de ses membres : le Territoire et 9 villes (Athis-Mons, Fresnes, Ivry-sur-Seine, Villejuif, Gentilly, Kremlin-Bicêtre, Cachan, Arcueil et Chevilly-Larue), mobilisée sur les enjeux opérationnels et d'études.

En 2025, la SPL s'est vue confier par le Territoire la mise en œuvre opérationnelle de projets d'envergure tels que deux opérations de renouvellement urbain (concessions d'aménagement pour l'opération Cœur de Ville à Vitry-sur-Seine et Entrée de ville Sud-Ouest au Kremlin-Bicêtre), l'aménagement d'espaces publics à Arcueil, Gentilly et Fresnes, ou encore le déplacement d'une issue de secours de l'A6b afin de permettre la continuité de la piste cyclable prévue pour desservir la gare « Hôpital Bicêtre » de la ligne 14 du Grand Paris Express.

Au moment où le Territoire a voté en mai 2025 à la fois sa Charte de gouvernance financière, fiscale, sociale et écologique et sa programmation pluriannuelle d'investissements ambitieuse, la SPL a permis en complémentarité et synergie avec les services du Territoire de se mobiliser pour apporter une réponse opérationnelle aux projets définis en lien avec les villes.

Elle réalise aussi des études urbaines afin d'en préciser les enjeux de faisabilité opérationnelle (Gentilly, Athis-Mons et Cachan). Son écoute, sa connaissance du territoire, sa réactivité sont autant d'atouts que la SPL met au service du Territoire et des villes, pour une transformation urbaine et écologique répondant aux besoins de logements, de déplacement, d'emploi et de cadre de vie des habitants.

Quai d'Ivry



Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

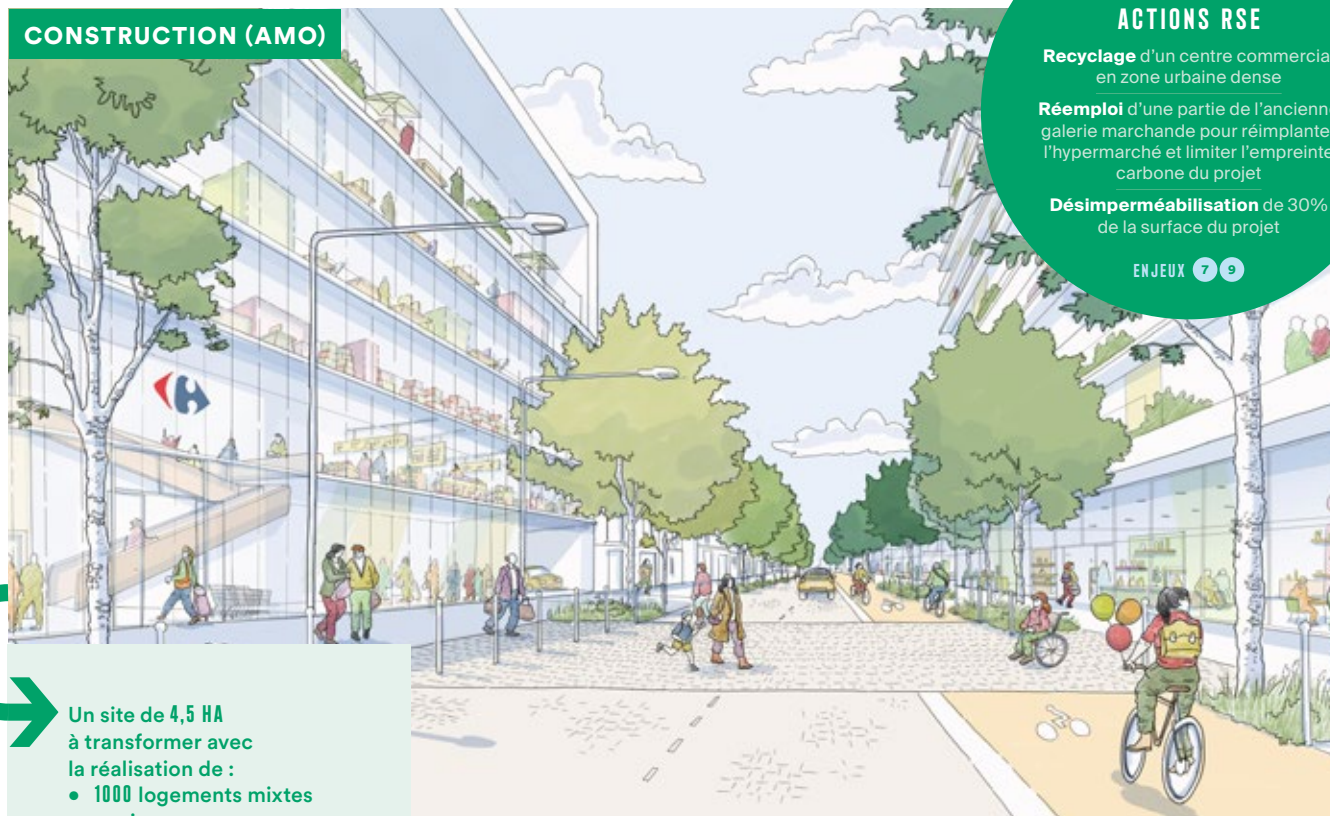
Publié le 19/10/2026

ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_6-DE

S²LOW

IVRY-SUR-SEINE

CONSTRUCTION (AMO)



Un site de 4,5 HA à transformer avec la réalisation de :

- 1000 logements mixtes environ ;
- 14 000 M² environ de commerces ;
- 9000 M² d'activités et bureaux ;
- 7500 M² d'espaces publics, notamment un jardin central accessible au public.

PARTENAIRES

Architecte urbaniste coordonnateur : CoBe

Maîtrise d'œuvre des espaces publics : Non désignée

ACTUALITÉS 2025

Poursuite des échanges avec la Ville sur la conception et la programmation de ce projet urbain

PERSPECTIVES 2026

Dépôt des premiers permis de construire



ACTIONS RSE

Recyclage d'un centre commercial en zone urbaine dense

Réemploi d'une partie de l'ancienne galerie marchande pour réimplanter l'hypermarché et limiter l'empreinte carbone du projet

Désimperméabilisation de 30% de la surface du projet

ENJEUX 7 9

Un projet de transformation urbaine exemplaire

Implanté au cœur du quartier Ivry Port, le centre commercial Quais d'Ivry ne répond plus aux usages et attentes d'une ville contemporaine. Carrefour et Novaxia, propriétaires de l'hypermarché et de la galerie commerciale, ont initié un projet de requalification de ce secteur de 4,5 hectares en collaboration avec la ville d'Ivry-sur-Seine et Sadev 94, assistant à maîtrise d'ouvrage.



L'objectif : convertir un espace commercial vieillissant en un quartier mixte, vivant et ouvert sur son environnement.

Redonner vie à un site monofonctionnel

Le projet prévoit la démolition partielle de la galerie afin d'accueillir une offre résidentielle diversifiée, incluant logements familiaux et hébergements pour étudiants et seniors. Des activités économiques, des équipements publics et des services de proximité viendront enrichir ce nouvel écosystème urbain.

L'hypermarché sera relocalisé dans la partie conservée du bâtiment, et les commerces s'ouvriront sur la rue pour favoriser les échanges.

Enfin, de nouvelles traversées piétonnes relieront la Seine aux quartiers voisins, renforçant la continuité urbaine et la qualité de vie des habitants.

Zac Notre-Dame



LA VALLÉE EN BRIE

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026

ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_6-DE

S2LO

AMÉNAGEMENT

- Une opération de 24 HA, comprenant la réalisation de :
- 2 614 M² SDP de commerces
 - 46 000 M² SDP d'activités ; économiques comprenant deux parcs d'activités ;
 - 15 000 M² d'espaces publics aménagés ;
 - 11 HA d'espaces naturels préservés.

ACTUALITÉS 2025

Commercialisation d'un parc d'activités de 19 500 m² à Stonehedge

Aménagement d'espaces publics afin de faciliter l'accès aux parcs d'activités :

- démarrage des travaux de la route de Brie et du chemin de la Croix Saint-Nicolas ;
- Livraison du chemin des Marmousets.

Achèvement des travaux de construction du parc d'activités de Stonehedge

PERSPECTIVES 2026

Dépôt et obtention des permis de construire des phases 1 et 2 du programme du second parc d'activités de 17 500 m² développé par le groupe IDEC et sa filiale Faubourg Promotion

Diagnostics archéologiques

Livraison des nouveaux aménagements réalisés route de Brie et chemin de la Croix Saint-Nicolas aux abords du parc d'activités de Stonehedge

ACTIONS RSE

Urbanisation de la Zac divisée par deux pour **ne pas créer d'impact** sur la faune et la flore du site

Objectif 0 rejet pour se conformer aux attentes du SAGE

Aménagement de **nouveaux paysagères** infiltrantes sur tous les espaces publics créés

Corridor écologique sanctuarisé de 5 000 m² en cœur d'îlot

ENJEUX 7 8

“ Sadev 94 façonne, à travers la Zac Notre-Dame, un modèle d'aménagement durable où économie et écologie vont de pair pour un territoire durable, attractif et respectueux de son patrimoine naturel.

Un projet qui conjugue dynamisme économique et durabilité

Aux portes de l'A4 et de la Francilienne, la Zac Notre-Dame bénéficie d'une situation idéale le long de la RD4. Sur 24 hectares, ce site porté par Grand Paris Sud Est Avenir et aménagé par Sadev 94 affirme une ambition claire : soutenir le développement des entreprises déjà implantées et attirer de nouvelles activités pour créer des emplois.

Le projet s'enrichit progressivement : un magasin Grand Frais et un restaurant McDonald's y ont déjà ouvert leurs portes, premiers jalons d'un ensemble qui ac-

cueillera bientôt deux parcs d'activités modernes et connectés, dont l'un est aujourd'hui en cours de construction.

Les traversées de la RD4 seront repensées pour faciliter les déplacements et renforcer les liaisons avec ce nouveau pôle économique.

Une nature préservée, un équilibre retrouvé

Consciente des enjeux environnementaux, Sadev 94 a retravaillé la programmation initiale pour mieux protéger les zones humides et espèces protégées. Plus de 11 hectares seront ainsi conservés, intégrant un corridor écologique reliant la forêt de Notre-Dame à la vallée du Morbras.

Entrée de ville sud-ouest



LE KREMLIN-BICÊTRE

NOUVELLE OPÉRATION 2025

AMÉNAGEMENT

SPL GRAND-ORLY SEINE BIÈVRE



ACTIONS RSE

Labelisation **ÉcoQuartier**

Une forte démarche d'**économie circulaire**

Raccordement au réseau de chauffage urbain, en partie alimenté par la **géothermie**

Valorisation des **mobilités douces**

Gestion des eaux pluviales vertueuse

ENJEUX 8 9 11

- Une opération de 4 HA, comprenant la réalisation de :
- 730 M² logements mixtes environ ;
 - 2500 M² de commerces et services ;
 - extension de la crèche ;
 - 12 500 M² d'espaces publics à aménager.

PARTENAIRES

Architecte/urbaniste coordonnateur de la Zac : en cours de désignation

ACTUALITÉS 2025

Signature du traité de concession d'aménagement

Concours d'architectes pour les deux premiers lots : un programme de 79 logements mixtes par le groupement Care Promotion et Atome Promotion et un programme de 103 logements mixtes par Ogic

Première acquisition foncière de la part de la SPL à l'EPFIF pour la réalisation des deux premiers lots

PERSPECTIVES 2026

Signature d'une promesse de vente pour les deux premiers lots

Consultation en vue de la désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et technique de l'opération

La requalification d'un nouveau quartier de gare

L'ouverture en 2024 de la station Hôpital Bicêtre sur la ligne 14 marque un tournant décisif pour l'entrée de ville sud-ouest du Kremlin-Bicêtre. Longtemps perçue comme un espace en marge, coïncé entre le tissu résidentiel et l'autoroute A6, cette porte d'entrée devient aujourd'hui un territoire stratégique de transformation urbaine. Porté par la dynamique métropolitaine et le Projet de renouvellement urbain d'intérêt régional (PRIR) soutenu par l'ANRU, le secteur s'ouvre à une nouvelle ambition : reconnecter, diversifier, valoriser ce secteur.

Le projet réinvente un tissu résidentiel aujourd'hui composé de 190 logements pour donner naissance à un quartier vivant et mixte, associant habitat social, accession et résidence étudiante, ce qui représente environ 1 000 nouveaux logements à terme. Commerces de proximité, équipements publics et espaces collectifs viendront renforcer la vie locale

et affirmer cette entrée de ville comme une nouvelle centralité urbaine, mise en scène depuis le parvis Malleret-Joinville.

Des espaces publics ouverts et durables

Le désenclavement du secteur s'appuie sur la création de 12 500 m² d'espaces publics dédiés aux mobilités douces, à la biodiversité et au bien-être des habitants. Jardins, allées et placettes tisseront une continuité paysagère et urbaine, offrant une respiration nouvelle à cette entrée de ville.

Guidé par une forte exigence environnementale et une vision inclusive, le projet incarne la mutation d'un quartier longtemps en retrait en un lieu de vie durable et accueillant.

Îlot Rossel



LE KREMLIN-BICÊTRE

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026

ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_6-DE

S²LOW

NOUVELLE OPÉRATION 2025

ÉTUDES

SPL GRAND-ORLY SEINE BIÈVRE



ACTIONS RSE

Modèle de la **réhabilitation**/surélévation privilégié à une opération de démolition/reconstruction

Assurer la **qualité du logement** dans un îlot ancien et patrimonial

ENJEUX 9 10

Étude du potentiel de réhabilitation de cet îlot historique situé en secteur Monument historique

PARTENAIRES

Bureau diagnostic technique et social : SEGAT

Bureau d'études / diagnostics structure : IPC Gengis

ACTUALITÉS 2025

Conduite de la phase de diagnostics

Étude du potentiel de réhabilitation des immeubles

PERSPECTIVES 2026

Poursuite de la mission pour la scénarisation de projets de réhabilitation et d'une faisabilité urbaine

Le renouvellement d'un îlot patrimonial à l'étude

La ville du Kremlin-Bicêtre a engagé une réflexion approfondie sur le potentiel de réhabilitation d'un îlot historique du centre-ville, vestige du hameau du Kremlin à l'origine du nom de la commune.

En amont de tout projet opérationnel, la collectivité a souhaité privilégier une approche fondée sur la réhabilitation et la surélévation du bâti existant, afin de redonner une attractivité résidentielle à l'îlot tout en préservant son identité historique.

La mission consiste à réaliser des diagnostics, à identifier les enjeux et à analyser la composition et le fonctionnement des copropriétés, afin d'évaluer la faisabilité et le potentiel de réhabilitation des immeubles.

Cette étude ouvre une réflexion stratégique sur l'adaptation du bâti ancien aux standards actuels de qualité du logement et de performance environnementale, tout en garantissant le respect du caractère patrimonial de l'îlot et son intégration dans les dynamiques urbaines du territoire.

Bâti dégradé et habitat insalubre

Situé dans un secteur à forte valeur patrimoniale et urbaine, tout proche de la station de métro Hôpital Bicêtre ouverte en 2024, cet îlot aujourd'hui en grande partie dégradé et touché par des situations d'insalubrité constitue un enjeu majeur de requalification du cœur de ville.

“ L'étude confiée à la SPL Grand-Orly Seine Bièvre vise à accompagner la Ville dans une compréhension globale de l'îlot, à la fois sur les plans technique, urbain et social.

Trois écoles à rénover

CONSTRUCTION



École Noyer-Grenot :

- Extension de 400 M²
- Restructuration de 840 M²

École maternelle

Jean-Moulin :

- Extension de 1 200 M²
- Restructuration de 1 520 M²

École élémentaire

Jean-Moulin

- Extension de 700 M²

PARTENAIRES

Architecte : Agence C+O

Bureau d'études : Facea,
Serial Acoustique

ACTUALITÉS 2025

Réalisation des travaux d'extension

Livraison de la première phase de travaux de l'école élémentaire Jean-Moulin

PERSPECTIVES 2026

Poursuite et achèvement des travaux de l'école élémentaire Jean-Moulin en vue d'une livraison de l'école complètement rénovée pour la rentrée scolaire en septembre

Une opération 3 en 1

Depuis 2018, Sadev 94 accompagne la Ville dans la rénovation et l'extension de trois de ses établissements scolaires. Après la restructuration de l'école Noyer-Grenot achevée en 2021 puis l'école maternelle Jean-Moulin livrée à l'été 2024, Sadev 94 rénove et agrandit l'école élémentaire Jean-Moulin située de l'autre côté de l'avenue de la Victoire.

Rénover et agrandir un bâti existant remarquable

L'opération de réhabilitation et d'extension de l'école élémentaire Jean-Moulin redonne vie à un patrimoine des années 1930. Deux nouvelles ailes s'ajoutent aux bâtiments existants : à l'ouest, un hall, trois salles d'activités et un restaurant scolaire ; à l'est, trois classes supplémentaires ouvertes sur la cour. Les nouveaux volumes, en brique et pierre, dialoguent avec la meulière d'origine.

L'accessibilité a été renforcée grâce à un ascenseur, un monte-personne et des rampes douces. Un parvis ouvert, des espaces verts arborés et des stationnements réaménagés améliorent la qualité d'accueil et l'intégration urbaine du site.

“ Les travaux, menés en site occupé jusqu'en 2026, permettront à terme d'offrir aux élèves et aux enseignants un environnement moderne, durable et cohérent, au service de la réussite éducative.



ACTIONS RSE

Isolation des bâtiments existants et remplacement des menuiseries par des modèles plus performants pour l'école Jean-Moulin

Désimperméabilisation des cours pour permettre l'infiltration des eaux de pluie

Raccordement au **réseau de chaleur urbain** pour le chauffage

Réalisation d'enrobés clairs **drainants**

Réalisation d'un **potager**

Aménagement d'espaces pour des activités calmes dans la cour avec l'ajout d'assises, de hamacs et d'une boîte à livres pour l'école élémentaire

ENJEUX 7 10 11

Zac Centre-ville



Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026

ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_6-DE

S²LO

SUCY-EN-BRIE

1 opération de 7 HA portant sur la réalisation de :

- 350 logements dont 25 % en locatif social ;
- 5 500 M² de locaux commerciaux en pieds d'immeubles ;
- réhabilitation de la halle du marché ;
- un parking public souterrain de 180 places ;
- aménagement d'espaces publics majeurs, notamment les jardins du Château et de la Métairie, la place du Marché et la place de l'Église.

PARTENAIRES

Architecte urbaniste
coordonnateur : DTACC

Maîtrise d'œuvre des
espaces publics : Batt,
Betec, Scyna4

ACTUALITÉS 2025

Livraison de la résidence de l'Orangerie de 71 logements et des espaces publics attenants

Poursuite des travaux de construction des programmes mixtes comprenant 150 logements et commerces développés par Eiffage Immobilier

Concrétisation de la programmation commerciale en lien avec Fiminco

PERSPECTIVES 2026

Livraison de la place du Marché

Ouverture du Monoprix

Aménagements des espaces publics aux abords des programmes mixtes

Livraison des logements et commerces développés par Eiffage Immobilier

Finalisation des études sur le lot B et lancement d'un concours de promoteurs pour la réalisation du dernier programme résidentiel

AMÉNAGEMENT



ACTIONS RSE

Revêtement à **albédo** élevé ou drainant sur les espaces publics

Reprise du projet de la place du marché au profit d'une **végétalisation** accrue

Utilisation de **pavés de réemploi** pour l'aménagement des espaces publics

ENJEUX 7 9

Renouveau du cœur de Sucy : un centre-ville toujours plus attractif

Depuis 2016, Sadev 94 accompagne la transformation du centre-ville de Sucy-en-Brie pour en faire un véritable cœur de vie, à la fois commerçant, résidentiel et convivial.

Riche de ses patrimoines architectural et naturel de grande qualité, doté d'un marché dynamique et bien desservi par les transports, le centre profite aujourd'hui d'un nouvel élan.

Après le Clos Sévigné et ses 38 logements livrés en 2021, la livraison de la Résidence de l'Orangerie a marqué une nouvelle étape en 2025, bientôt suivie de deux programmes d'Eiffage Immobilier intégrant plus de 150 logements, un Monoprix et six commerces de proximité.

Pour accompagner ces livraisons, Sadev 94 coordonne l'ensemble des chantiers en cours et poursuit l'aménagement des espaces publics, gages d'un cadre de vie apaisé et qualitatif.

Une place du Marché repensée pour tous les usages

Symbole du renouveau du centre, le projet de réaménagement de la place du Marché prolonge la dynamique initiée par la réhabilitation de la halle, inaugurée en 2023. Les travaux offriront à terme un espace public végétalisé et multifonctionnel : un lieu vivant accueillant les commerçants volants les jours de marché, une brasserie animée au quotidien, et des zones ombragées propices à la détente.

“ À l'issue des travaux, Sucy-en-Brie disposera d'une place moderne, rafraîchie et accueillante, au cœur d'un centre-ville redynamisé où il fait bon vivre, flâner et se retrouver.

Parc aux 3 couleurs



SUCY-EN-BRIE

Une opération de 13 HA portant sur la réalisation de :

- 35 000 M² de logements dont 25 % de LLS ;
- 3 000 M² de commerces et services ;
- 23 500 M² d'espaces publics, dont 3 200 M² de bois urbain créés.

PARTENAIRES

Architecte urbaniste coordonnateur : Studio Sanna Balde

Maîtrise d'œuvre des espaces publics : Taktyk, Ingetec

Autres : Alto Step, Ekopolis

ACTUALITÉS 2025

Poursuite d'études préalables au projet d'aménagement des espaces publics

Mise à jour de l'étude d'impact

Dépôt du dossier de réalisation de Zac

Dépôt des permis de construire des deux premiers programmes résidentiels par Expansiel et Lyvinx pour respectivement 90 et 165 logements en accession

Concertation autour des deux premiers programmes résidentiels et des espaces publics attenants

Nouvelle identité pour la Zac : Parc aux 3 couleurs

Inscription du projet dans le Contrat Territorial Marne Confluence 2025-2030

PERSPECTIVES 2026

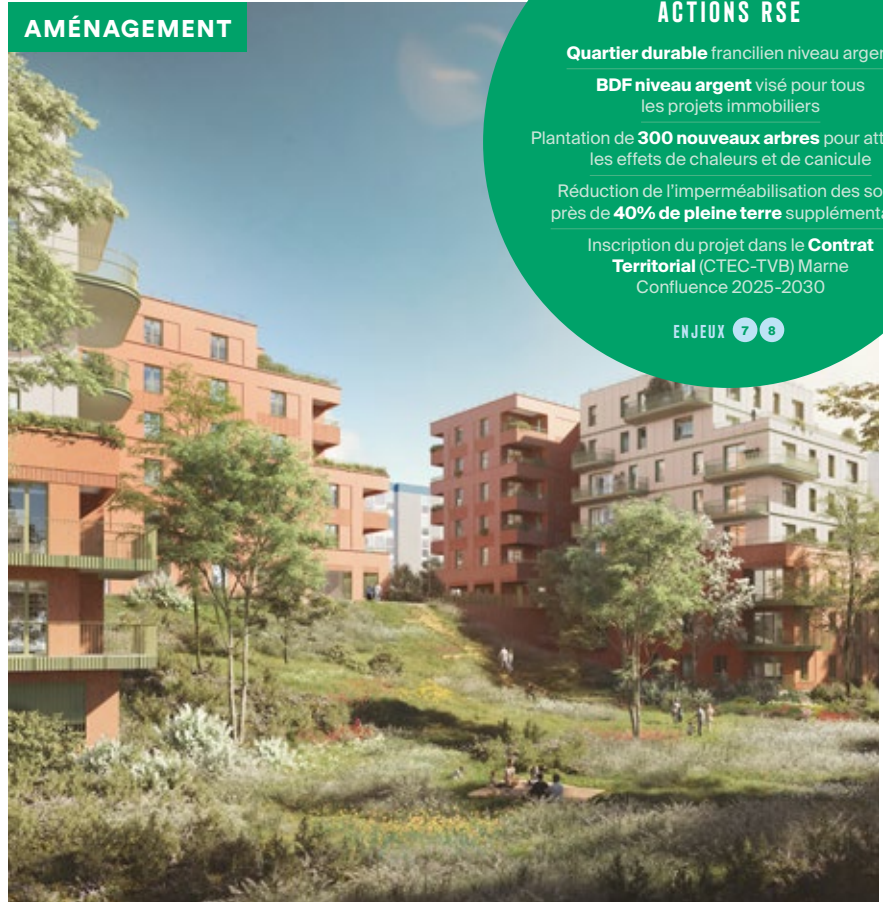
Signature des actes de vente des deux premiers programmes résidentiels

Démarrage de la construction du programme résidentiel par Expansiel

Poursuite des études et des procédures administratives et environnementales

Poursuite de la concertation avec les commerçants et les habitants du Rond d'Or

AMÉNAGEMENT



ACTIONS RSE

Quartier durable francilien niveau argent

BDF niveau argent visé pour tous les projets immobiliers

Plantation de 300 nouveaux arbres pour atténuer les effets de chaleurs et de canicule

Réduction de l'imperméabilisation des sols : près de 40% de pleine terre supplémentaire

Inscription du projet dans le Contrat Territorial (CTEC-TV) Marne Confluence 2025-2030

EN JEUX 7 8

Des grands ensembles au quartier durable

À Sucy-en-Brie, les quartiers Cité-Verte et Fosse-Rouge, hérités des années 1960, s'engagent dans une profonde mutation. Longtemps marqués par leur isolement malgré un environnement verdoyant, ils amorcent un renouveau urbain et paysager. Depuis 2018, Sadev 94 accompagne la Ville et Grand Paris Sud Est Avenir dans la requalification de ces deux quartiers.

La reconfiguration du Rond d'Or, future place végétalisée et conviviale, symbolise cette transformation : îlots de fraîcheur, valorisation du patrimoine paysager et continuité des espaces verts. Les mobilités douces y occupent une place centrale, avec des liaisons renforcées vers le centre-ville.

Un projet exemplaire, écoresponsable et humain

Labellisé Quartier Durable Francilien niveau argent en 2024, le projet se distingue par une volonté de co-construction avec les habitants. Cette démarche éco-responsable se retrouve dans les projets immobiliers développés dans le projet urbain. Les deux premières résidences sont engagées dans la démarche Bâtiment Durable Francilien (BDF), également encadrée par Ekopolis.

Ce projet illustre la vision contemporaine et résiliente de l'urbanisme portée par Sadev 94 : une ville sobre, intégrée et évolutive, pleinement engagée dans la transition écologique. Une démarche de préfiguration, attentive à l'activité commerciale et à l'acceptabilité locale, a renforcé son ancrage.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026



ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_6-DE



Zac Aragon

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026

ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_6-DE

S²LO

VILLEJUIF

AMÉNAGEMENT

Une opération de 5 HA portant sur la réalisation de :

- 32 000 M² SDP de bureaux ;
- environ 600 logements mixtes : sociaux et en accession à la propriété ;
- 3 100 M² SDP de commerces ;
- 12 500 M² SDP d'équipements hôteliers ;
- 12 600 M² d'espaces publics.

PARTENAIRES

Architecte urbaniste
coordonnateur : Barrault-Pressaco (depuis 2024)

Maîtrise d'œuvre
des espaces publics :
marchés achevés.
Groupement TVK/
Berim/ADI2D/TN+

ACTUALITÉS 2025

Obtention du permis de construire par Fair' Promotion pour la construction d'une résidence de 56 logements en accession, un commerce en rez-de-chaussée et 14 places de stationnement en sous-sol (lot A)

Préparation de la cession du terrain à Fair' Promotion

PERSPECTIVES 2026

Finalisation de la vente du foncier lot A à Fair' Promotion

Poursuite des études en vue du développement des deux derniers lots de l'opération



Le renouveau de l'entrée de ville sud

Située à proximité du centre-ville et du pôle intermodal Louis-Aragon, la Zac Aragon a vocation à redynamiser un secteur stratégique. Bénéficiant d'une connexion directe au métro ligne 7, au tramway T7 et au réseau de bus, le quartier verra son accessibilité renforcée en 2027 avec l'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express.

Depuis plus de dix ans, l'opération accompagne la reconversion complète d'un ancien site industriel EDF en un quartier mixte, vivant et attractif. La requalification de la RD7 a permis de relier pleinement cet espace au reste de la ville, facilitant les mobilités et améliorant le cadre de vie.

Plus de 300 logements, une résidence étudiante, des bureaux et des commerces ont déjà été livrés, donnant forme à un quartier dynamique et équilibré.

Un projet urbain repensé pour un nouveau cadre de vie

Conduite par Sadev 94, l'opération s'inscrit dans une démarche d'équilibre associant diversité résidentielle, activités économiques et espaces publics de qualité. En 2020, en lien avec la municipalité, la programmation a évolué pour renforcer la part de logements sociaux, développer les espaces verts publics et privés et maintenir des prix de vente accessibles.

“ Par son approche mixte et durable, la Zac Aragon s'inscrit dans la dynamique de modernisation et de renouvellement de l'entrée sud de Villejuif.



Groupe scolaire Nord

CONSTRUCTION



ACTIONS RSE

Ambitions environnementales fortes (équivalent Ekopolis BDF niveau argent)

ENJEU 10

Le programme définitif sera arrêté début 2026.

PARTENAIRES

Équipe de maîtrise d'œuvre :
À désigner en 2026

ACTUALITÉS 2025

Désignation
du programmiste
et lancement des études
de programmation

PERSPECTIVES 2026

Validation du programme
définitif et du budget

Production de la fiche de lot

Consultation en vue de la
désignation de l'équipe de
maîtrise d'œuvre

Un équipement structurant pour le quartier Dumas

Le groupe scolaire du secteur nord de Campus Grand Parc est un équipement public majeur à construire au cœur du quartier Alexandre-Dumas. Pensé comme un levier structurant de la transformation urbaine du secteur, il viendra animer durablement le nord de la ville tout en répondant aux besoins éducatifs des habitants.

Prévu pour accueillir 12 classes de maternelle et d'élémentaire ainsi que les activités périscolaires associées, le groupe scolaire s'inscrira dans un cadre apaisé, largement ouvert sur son environnement, grâce à un parvis identifiable, des venelles favorisant les déplacements doux et une connexion directe au parc du 8-mai-1945. Cette organisation permettra une mutualisation des espaces extérieurs, notamment par la relocalisation et le partage du city stade existant.

Au-delà de sa vocation scolaire, le projet proposera un équipement polyvalent et ouvert à l'ensemble des habitants. Il intégrera une Maison pour Tous comprenant une salle de spectacle, une bibliothèque ainsi que différents espaces d'accueil du public, accessibles tout au long de la semaine. Cette hybridation des usages vise à renforcer le lien social et à faire du site un véritable lieu de vie pour le quartier.

Une construction durable et vertueuse

Enfin, le groupe scolaire portera une forte ambition environnementale. La conception architecturale et les choix constructifs s'inscriront dans une démarche exemplaire de sobriété carbone et de maîtrise des consommations énergétiques.

Campus Grand Parc



ACTIONS RSE

Charte de la transition écologique intégrant les ambitions de développement durable, de performance écologique et de renaturation, à l'échelle des espaces et équipements publics ainsi que des projets immobiliers.

ENJEUX 7 8

Une Zac de 82 HA portant sur la réalisation de :

- 3 000 logements diversifiés ;
- 150 000 M² de programmes tertiaires dont 100 000 M² de bureaux et laboratoires dédiés au premier et unique biocluster français dédié à l'oncologie autour du PSCC et de Gustave-Roussy ;
- 30 000 M² de commerces, services et équipements ;
- 20,4 HA de parcs urbains, valorisés entre le parc départemental des Hautes-Bruyères et le parc du 8-mai-1945 existants ;
- de nouveaux espaces publics et végétalisés structurants, luttant contre les îlots de chaleur et priorisant les modes actifs.

PARTENAIRES

Architecte urbaniste coordonnateur : TVK pour le secteur nord et agence LAQ pour le secteur sud

Maîtrise d'œuvre des espaces publics : TVK (secteur nord) et agence LAQ (secteur sud)

Bureaux d'études VRD : Ingerop (secteur nord), MA-GEO (secteur sud) et Tesora

Paysagistes : agence TER (secteur nord) et agence LAQ (secteur sud)

Campus Grand Parc : pour une ville hospitalière et durable

Au sud de Paris, Campus Grand Parc est un projet urbain singulier où la santé et la recherche s'insèrent dans un quartier habité pour créer une « ville hospitalière ».

Sur près de 80 hectares, l'opération se déploie en continuité de la partie sud du parc départemental des Hautes-Bruyères jusqu'au centre hospitalier Gustave Roussy.

Adossé à cet établissement, référence mondiale en oncologie, le volet scientifique de Campus Grand Parc ambitionne de faire émerger le premier cluster français dédié à la lutte contre le cancer, où chercheurs, cliniciens, entreprises et habitants cohabitent dans un écosystème fertile.

Un territoire qui s'appuie sur le « déjà-là »

Campus Grand Parc s'est construit sur une conviction forte : valoriser l'existant pour en révéler le potentiel. Les quartiers voisins, l'hôpital Gustave-Roussy, les espaces verts du parc départemental des Hautes-Bruyères, le patrimoine horticole et les franges boisées ont guidé la conception du projet. Cette démarche de continuité urbaine fait de l'opération un modèle de transformation respectueuse du territoire et de son histoire.

Au nord, autour de la nouvelle gare Villejuif – Gustave Roussy de la ligne 14, se structure le cœur hospitalo-scientifique. Ce secteur dense concentre les bureaux et laboratoires mais aussi des logements, accueillant un tissu d'acteurs scientifiques et économiques réunis autour de Gustave Roussy et du PSCC. Plus de 150 000 m² dédiés à la recherche et à l'innovation médicale formeront, à terme, un pôle de recherche en oncologie à rayonnement international.



ACTUALITÉS 2025

Mise en service de la gare Villejuif-Gustave Roussy

Poursuite des travaux d'aménagement des espaces publics

Mise en place de foodtrucks à l'heure du déjeuner

Commercialisation d'une résidence chercheurs de 148 appartements

Démarrage de la construction de deux programmes de 63 logements sociaux par LogiRep et de 9 logements par Spirit

Dépôt de permis de construire du parking silo/ bureau/centre de conférences et d'un bâtiment de recherche par Gustave Roussy

Signature du protocole d'échange de foncier avec le Département

Livraison de *The Hive* par Kadans

Études urbaines et techniques pour la mise en œuvre du plan guide du secteur sud

Négociations avec Lidl en vue du transfert de son activité

Organisation d'événements autour de la ferme urbaine animés par la Ville à l'été 2025

Installation d'œuvres dans les espaces publics

Désignation d'Atlantic Reim pour investir et exploiter les pieds d'immeubles commerciaux

Discussions avec l'État et le Territoire sur le devenir du Fort de la Redoute

Un quartier déjà vivant

2025 a marqué une étape importante avec l'arrivée des nouveaux habitants, suivis par les premières entreprises, et la livraison des premiers espaces publics du secteur Nord. L'arrivée de la ligne 14 – bientôt connectée à la 15 – renforce cette dynamique : à 9 minutes d'Orly et 15 minutes du cœur de Paris, Campus Grand Parc se positionne comme un véritable *hub* métropolitain, ouvert et accessible.

Le sud : sobriété, paysage et résilience

Au sud du parc des Hautes-Bruyères, le secteur Sud esquisse une autre facette de la ville hospitalière : plus résidentielle, plus paysagère, plus circulaire. L'agence d'urbanisme LAQ y imagine un quartier de 900 logements articulé autour d'une ferme urbaine, d'une école agrandie et d'espaces de proximité. Ici, l'enjeu est d'expérimenter une urbanisation sobre et fertile, qui conjugue qualité de vie, biodiversité et résilience alimentaire.

Ce territoire devient un laboratoire d'économie circulaire à ciel ouvert : récupération des eaux pluviales, valorisation des sols, réemploi des matériaux et boucles locales de nutriments. Inspiré par le fonctionnement des écosystèmes naturels, il propose une nouvelle manière d'habiter et de produire la ville.

Une éco-conception à toutes les échelles

Campus Grand Parc s'affirme aussi comme un modèle d'aménagement durable. Chaque bâtiment, chaque voirie, chaque espace vert est conçu selon les principes de la charte de la transition écologique de la Zac. Les formes urbaines minimisent l'artificialisation des sols, favorisent la pleine terre et les mobilités douces, tout en garantissant le confort et la sobriété énergétique.

Les noues paysagères et bassins à ciel ouvert assurent une gestion vertueuse des eaux de pluie, tandis que la mutualisation des stationnements limite l'empreinte du bâti. Cette approche systémique fait de Campus Grand Parc un quartier résilient, pensé pour durer et s'adapter aux enjeux climatiques à venir.

Un modèle de ville hospitalière et inclusive

Campus Grand Parc ne se contente pas d'accueillir la recherche médicale : il en transpose les valeurs au cœur de la fabrique urbaine. En plaçant la santé, la biodiversité et le bien-être au centre de la conception, le projet propose une nouvelle manière de « soigner la ville ». Les logements réhabilités du quartier Alexandre-Dumas, la mixité des fonctions, les circulations douces et les espaces publics végétalisés créent un cadre de vie harmonieux et inclusif, à l'image d'une ville qui prend soin de ses habitants comme de son environnement.

PERSPECTIVE 2026

Secteur sud : Validation de l'AVP et de son phasage

Poursuite des acquisitions foncières et de la mise en état des terrains

Poursuite des actions d'urbanisme transitoire

Secteur Nord : Désignation d'une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre

Livraison des 139 logements en accession et commerces développés par Spirit

Dépôt des permis de construire de deux projets : un programme mixte totalisant 268 logements, 2 commerces et une résidence pour chercheurs et travailleurs en mobilité

Poursuite des discussions avec l'État sur le développement du Fort de la Redoute

Quartier de Triage



VILLENEUVE-SAINT-GEORGES

CONSTRUCTION

Une opération de construction se développant sur 2,5 HA portant sur la réalisation de :

- 310 nouveaux logements, dont :
 - 149 en accession ;
 - 68 locatifs intermédiaires pour IN'LI ;
 - 93 sociaux pour Valophis.
- 350 places de stationnement ;
- 3 000 M² réservés à des locaux artisanaux, d'activités dans 3 bâtiments ;
- 4 commerces.

PARTENAIRES

Architecte urbaniste coordonnateur : Castro & Denissof

Maîtrise d'œuvre des espaces publics : Berim, Home Ingénierie

Autres : Pierreval

ACTUALITÉS 2025

Livraison des 4 commerces

PERSPECTIVES 2026

Livraison de l'ensemble du programme totalisant 12 bâtiments

Démarrage de l'année de garantie de parfait achèvement



“ Le quartier de Triage écrit ainsi une nouvelle page de son histoire, conciliant habitat, emploi et environnement pour un vivre-ensemble durable en bords de Seine.

L'émergence d'un nouveau quartier en bords de Seine

Depuis 2015, Sadev 94 conduit la transformation du quartier de Triage, un territoire en bords de Seine, avec l'ambition de lui redonner dynamisme et attractivité tout en préservant son esprit village.

Sur une emprise de 25 000 m² anciennement occupée par des bâtiments d'activités, démolis en 2017, se dessine aujourd'hui un nouveau quartier mixte associant logements, commerces et locaux pour les petites et moyennes entreprises. De nouvelles voies, comme le chemin Niki-de-Saint-Phalle, structurent le site et facilitent les circulations.

Conçue en collaboration avec l'agence Castro et Denissof, cette opération met en valeur la proximité du fleuve grâce à des percées visuelles et respirations paysagères, offrant un cadre de vie apaisé et ouvert sur la nature. Réalisée en co-promotion avec le groupe Pierreval, elle incarne une vision équilibrée entre urbanité et qualité de vie.

Les premiers occupants, des entreprises et professionnels, ont investi les locaux d'activités début 2024, donnant vie à ce nouveau pôle économique entre la Seine et l'avenue de Choisy. En 2025, les commerçants se sont installés dans le quartier, ouvrant le pas aux futurs résidents qui les rejoindront dans les nouveaux logements attendus courant 2026.

Domaine Chérioux



VITRY-SUR-SEINE

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026

ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_6-DE

S²LOW

AMÉNAGEMENT

Une Zac de 36 HA portant sur la réalisation de :

- 10 HA d'espaces verts et boisés à valoriser ;
- 108 000 M² de surface de plancher pour accueillir des structures dédiées à l'emploi, à la formation et à la recherche :
 - 65 000 M² liés à l'enseignement et la formation,
 - 21 000 M² d'activités économiques,
 - 5 000 M² de commerces,
 - 17 000 M² de logements dédiés aux chercheurs et étudiants.

PARTENAIRES

Architecte urbaniste coordonnateur : SAA Architectes

Maîtrise d'œuvre des espaces publics : SAA, EPDC

ACTUALITÉS 2025

Négociations avec l'UPEC en vue de la commercialisation du bâtiment dit du Trapèze

Réalisation d'études urbaines et de faisabilité sur le secteur nord

PERSPECTIVES 2026

Commercialisation des bâtiments d'activités économiques ciblés sur de la formation

Signature d'une promesse de vente avec l'UPEC pour le bâtiment dit du Trapèze

ACTIONS RSE

20% des espaces collectifs de la Zac végétalisés

Réhabilitation de près de 25 000 m² de SDP

EN JEUX 7 9

Un patrimoine réinventé au service de la formation et de l'excellence

Au cœur d'un parc arboré de 36 hectares, le domaine Chérioux allie histoire et renouveau. Ancien orphelinat du début du XX^e siècle, ce site emblématique du Val-de-Marne est aujourd'hui un campus d'excellence dédié à la formation professionnelle et à l'enseignement, facilement accessible grâce aux deux stations du tramway T7.



Confiée à Sadev 94 par le Département du Val-de-Marne, la valorisation de ce site patrimonial vise à redonner vie à un lieu chargé d'histoire tout en répondant aux enjeux contemporains de formation, d'emploi et de transition écologique.

Un pôle de formation en pleine expansion

Dans cette dynamique, Sadev 94 a noué un partenariat avec l'Université Paris-Est Créteil (UPEC) pour accueillir de nouvelles filières d'enseignement supérieur. Les anciens bâtiments réhabilités hébergent désormais le département Gestion des entreprises et des administrations (GEA) de l'IUT de Créteil-Vitry (soit 900 étudiants).

Ce partenariat se poursuit avec un projet de 6 000 m² supplémentaires dédiés à de nouvelles structures d'enseignement, notamment dans le secteur de la santé. Un premier bâtiment de 1 000 m² a déjà été livré, tandis qu'un second devrait être mis en service à l'horizon 2029.

Le domaine Chérioux accueille également l'Écocampus du Bâtiment Grand Paris, acteur majeur de la formation aux métiers de la construction durable. Chaque année, ce pôle forme plus de 1 100 étudiants et 8 000 stagiaires aux pratiques de l'écoconstruction et de l'efficacité énergétique.

NPNRU Cœur de Ville

NOUVELLE OPÉRATION 2025

- Une opération de 13 HA, portant sur la réalisation de :
- 20 000 M² SDP de logements,
 - 11 440 M² SDP d'activités et de commerces,
 - 1 500 M² de cinéma municipal,
 - requalification du parking souterrain,
 - 40 730 M² d'espaces publics (créés ou requalifiés),
 - 725 M² de terrains multisports.

Le projet prévoit également l'extension de 830 M² du groupe scolaire Jean-Moulin et la reconstruction de la halte-garderie, sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Vitry-sur-Seine.

Les bailleurs **Valdevy** et **Semise** portent un important programme de travaux dans ce périmètre :

- démolition de 374 logements ;
- réhabilitation de 387 logements ;
- résidentialisation de 456 logements.

ACTUALITÉS 2025

Signature du traité de concession d'aménagement

PERSPECTIVES 2026

Lancement des marchés nécessaires au démarrage de l'opération : maîtrise d'œuvre urbaine, géomètre, assistant à maîtrise d'ouvrage concertation, assistant à maîtrise d'ouvrage développement durable, évaluation environnementale du projet

Consolidation du plan guide de l'opération

Désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre et engagement de la phase diagnostic



VITRY-SUR-SEINE

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026

ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_6-DE

S²LOW

AMÉNAGEMENT

SPL GRAND-ORLY SEINE BIÈVRE



ACTIONS RSE

Démarche de **réemploi** des matériaux issus des déconstructions

Aménagement d'**îlots de fraîcheur** sur une dalle aujourd'hui essentiellement minérale

ENJEUX 7 9

Le cœur de ville se réinvente

Longtemps façonnée par ses grands ensembles et son tissu industriel, la plus grande commune du Val-de-Marne repense aujourd'hui son centre. Sur près de deux kilomètres, entre le centre historique et le quartier de la Commune de Paris, le projet Cœur de Ville redessinera le paysage urbain de ce vaste territoire. Il réunira deux quartiers longtemps séparés autour d'un même fil conducteur : créer une centralité vivante, lisible et accueillante.

Autour de la future gare du Grand Paris Express, le quartier Robespierre-Audigeois s'ouvrira et respirera à nouveau. Les immeubles anciens en bord d'avenue laisseront place à une grande place végétalisée reliant la gare à l'école Jean-Moulin.

La dalle se transformera en un véritable espace public, animé par un escalier monumental, des liaisons vertes et un nouveau cinéma tourné vers la ville. Ici, la vie reprendra au niveau du sol entre commerces, école agrandie et lieux de rencontre.

Plus au nord, le quartier Barbusse-Vilmorin-Defresne poursuivra cette dynamique. De nouveaux logements mêlant accession et habitat social, un square prolongé et des terrains multisports redonneront souffle et équilibre au secteur. Les venelles piétonnes reconnecteront les îlots, dessinant une trame urbaine plus fluide et plus verte. Peu à peu, Vitry se rassemblera autour de son centre.



Porté par les nouvelles lignes de transports en commun, la qualité retrouvée de ses espaces publics et une mixité renforcée, le projet « Cœur de Ville » fera naître un centre métropolitain à taille humaine : ouvert, accessible et profondément vitriot.



Jérôme Grataloup
Directeur général de la Semise

“ Le NPNRU Cœur de Ville entre dans une phase décisive après plus de dix ans de maturation. Pour la SEMISE, fortement engagée sur le site comme propriétaire, gestionnaire, syndic, maître d’ouvrage et investisseur, l’enjeu est désormais d’articuler au mieux transformation du bâti et amélioration concrète du cadre de vie des habitants.

Dans ce contexte, la désignation de SPL Grand-Orly Seine Bièvre comme aménageur marque un tournant. Elle joue un véritable rôle de chef d’orchestre, capable d’assurer une coordination fine entre les opérations de logements que nous portons et les travaux d’aménagement, en particulier sur des secteurs complexes comme la dalle Robespierre. La réussite du projet repose sur cette articulation étroite entre les différentes maîtrises d’ouvrage à tous les niveaux : programmation, phasage des chantiers, gestion des interfaces techniques ou encore clarification des responsabilités.

Cette collaboration est essentielle pour sécuriser les opérations, éviter les surcoûts et garantir, dans la durée, une gestion lisible et efficace du patrimoine. Elle doit aussi permettre de valoriser pleinement les espaces publics et les équipements, levier majeur d’attractivité pour le centre-ville et pour nos résidences.

Au-delà des enjeux techniques, ce partenariat avec la SPL Grand-Orly Seine Bièvre doit nous permettre de tenir une ambition commune avec la Ville, l’EPT et l’ANRU : conduire un renouvellement urbain exigeant, au service des Vitriots, en conciliant transformation en profondeur et accompagnement des habitants.

Rouget-de-Lisle



VITRY-SUR-SEINE

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026

ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_6-DE

S²LO

AMÉNAGEMENT

Une Zac de 9 HA portant sur la création de :

- 37 000 M² d'activités économiques (bureaux, activités productives, EPHAD) ;
- 924 logements mixtes ;
- 6 300 M² de commerces de proximité.

PARTENAIRES

Architecte urbaniste
coordonnateur : Archikubik

Maîtrise d'œuvre des espaces
publics : Berim, Richez

ACTUALITÉS 2025

Démolition des pavillons et diagnostic archéologique sur le lot F

Finalisation des acquisitions du lot D

Finalisation des travaux d'aménagement des espaces publics : livraison d'une sente piétonne et des abords des programmes de logements récemment livrés

Livraison des 61 logements intermédiaires la RIVP

Inauguration de *Pop Up* 2025, œuvre de Stéphane Calais et Marie-Anne Hervoche

PERSPECTIVES 2026

Signature de l'acte de vente du lot F avec ALSEI pour la construction d'un bâtiment d'activité économiques de 10 000 m²

Commercialisation du lot D, pour de l'activité économique dense



ACTIONS RSE

Projet labellisé **Écoquartier**

Raccordement des bâtiments aux réseaux de **chauffage urbain**

Collecte pneumatique des déchets

ENJEUX 7 10



“ À l'entrée sud de la ville, Sadev 94 aménage un quartier mixte où logements, activités et commerces se côtoient dans un équilibre maîtrisé.

Lauréate du concours *Futurs possibles* et labellisée ÉcoQuartier, la Zac Rouget-de-Lisle incarne une manière durable d'aménager la ville. Elle s'appuie sur des solutions techniques éco-responsables : raccordement au réseau de chauffage urbain, collecte pneumatique des déchets ménagers, aménagements paysagers et gestion raisonnée des espaces publics...

Aujourd'hui, la transformation est bien engagée : les 61 logements restants sur les 924 que compte la Zac ont été livrés en 2025 avec les 18 cellules commerciales à la RIVP, et l'EHPAD est ouvert depuis septembre 2025.

Les travaux d'aménagement public touchent également à leur fin, avec la réalisation d'une nouvelle sente végétalisée reliant l'avenue Rouget-de-Lisle et la rue Constant Coquelin, et la livraison de la seconde œuvre d'art financée par le fond culturel.

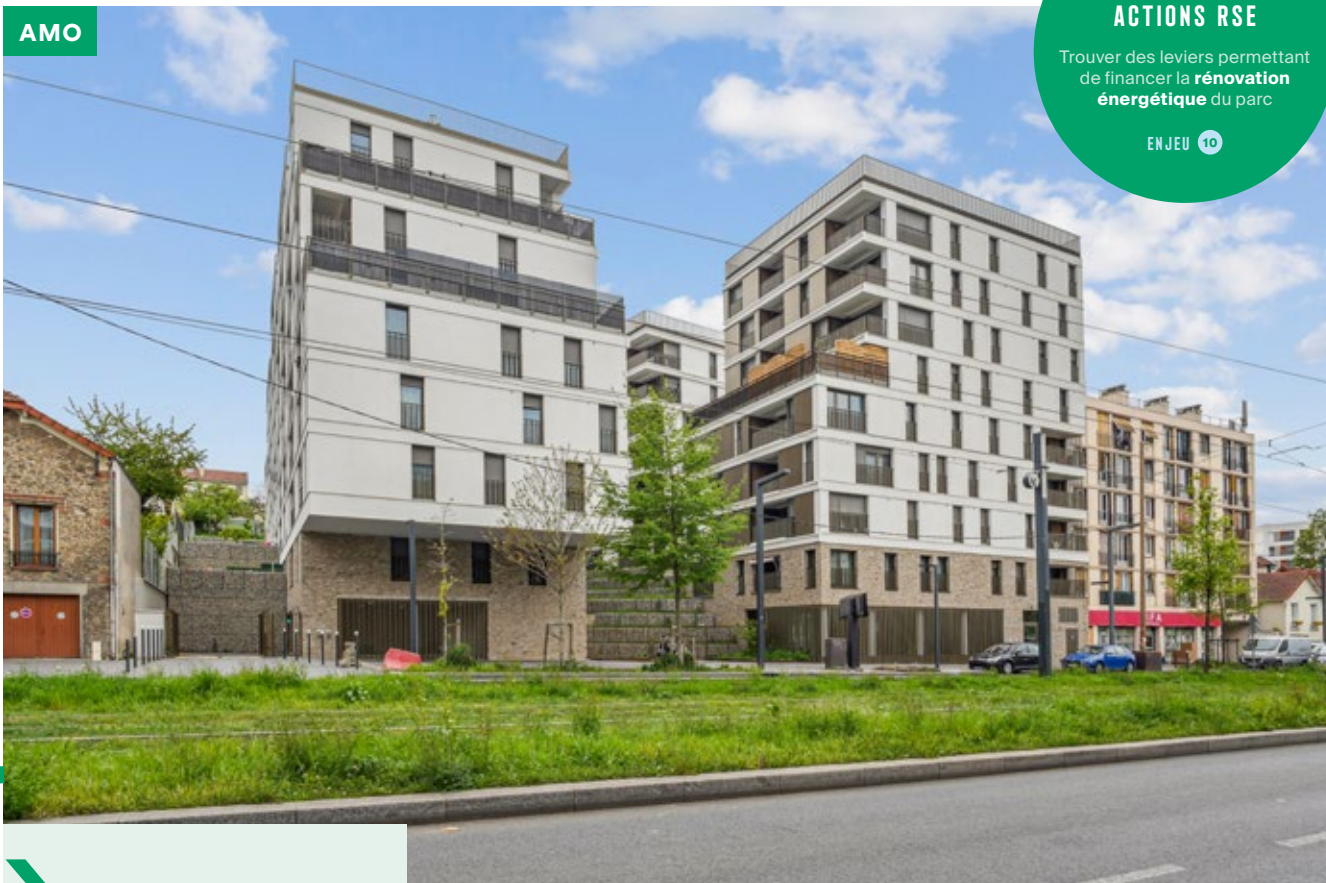
L'art comme fil conducteur

Fidèle à l'identité artistique de Vitry-sur-Seine, reconnue comme l'une des capitales françaises du street art, le quartier accorde une place centrale à la création dans l'espace public.

Après une première œuvre réalisée par Isabelle Ferreira inaugurée en 2022, une nouvelle installation signée Stéphane Calais et Marie-Anne Hervoche vient renforcer ce lien entre art et cadre de vie. Cette démarche s'inscrit dans la tradition vitriote du 1% artistique, où sculptures, fresques et interventions contemporaines participent à la qualité urbaine et au rayonnement culturel de la ville.



AMO



ACTIONS RSE

Trouver des leviers permettant de financer la **rénovation énergétique** du parc

ENJEU 10

Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage devant permettre :

- d'identifier l'ensemble des fonciers dont Valdevy est propriétaire ;
- d'établir une classification de ces fonciers par typologie ;
- de cibler les fonciers cessibles à court/moyen terme et développables, en propre, à long terme.

ACTUALITÉS 2025

Recensement et classement des propriétés de Valdevy (phase 1)

PERSPECTIVES 2026

Classification par typologie et stratégie foncière (phase 2)

“ Une mission d'ingénierie foncière au service de la transition énergétique

Accompagner la stratégie patrimoniale de Valdevy

L'Office public de l'habitat Valdevy, propriétaire de 15 700 logements sociaux, s'est fixé un objectif de rénovation de son parc, notamment sur le plan thermique, avec la perspective d'atteindre une étiquette énergétique B sur l'ensemble de ses logements d'ici une dizaine d'années.

Pour soutenir cette trajectoire d'investissement, Valdevy a confié à Sadev 94 une mission d'analyse et de valorisation de ses gisements fonciers, afin d'identifier les leviers financiers mobilisables à court et long terme.

Une approche prospective en deux temporalités

La mission conduite par Sadev 94 repose sur une évaluation stratégique des réserves foncières du bailleur selon deux horizons :

- à court et moyen terme (10 ans), l'enjeu consiste à identifier les fonciers cessibles capables de soutenir les investissements envisagés sur cette période ;
- à plus long terme (10 ans supplémentaires), dans une perspective de développement d'une offre de logements neufs (hors reconstitution) sur des réserves foncières lui appartenant.

Lancement de LA QUATRIÈME PÉRIODE pour la Fondation Sadev !



L'année 2025 a été riche en avancées et en évolutions pour la Fondation Sadev, tant sur le plan des projets que de l'organisation. Aux Comores, les actions menées ont permis, entre autres, de clôturer le projet Écotourisme et Patrimoine et de lancer une action pilote d'aménagement territorial, en partenariat avec l'Union des Chambres de Commerce des Comores.

Cette année a également été marquée par la prorogation de la Fondation, l'élaboration d'un nouveau programme d'actions 2025-2030, la mobilisation de nouveaux partenaires financiers et le renforcement de l'équipe opérationnelle sur le terrain. Ces éléments renforcent les capacités de mise en œuvre et d'accompagnement des projets et illustrent la volonté de la Fondation de poursuivre des initiatives locales durables, au Mali comme aux Comores, pour cette quatrième période.



Avancées des principales actions de la Fondation



COMORES

2021 → 2025

Budget : 350 000€

Localisation : Comores
Île de Grande Comore

Financement : Facilité Emploi
(AFD), Fondation Sadev

Partenaires : Le Gouvernorat de
Ngazidja, CADF, Le département
de La Réunion, GREF, CFIP de
Djoman, Ulanga, Tourisme
sans frontières, Les amis de
Nyoumbadjou, Parcs Nationaux
des Comores, Comtour



Écotourisme et Patrimoine

En 2025, la Fondation a œuvré à la clôture du projet *Écotourisme et Patrimoine*. Pour rappel, ce projet prévoyait la formation aux techniques de construction traditionnelle, la construction de bungalows écologiques ainsi que la création d'un premier circuit de grande randonnée, baptisé *La Traversée du Karthala*.

En dépit des retards et des difficultés rencontrées tout au long du projet, la plupart des infrastructures et des activités prévues a pu être réalisée.

Ainsi, les travaux de construction des bungalows sur le site de Nyoumbadjou ont été menés à terme. Leur mise en exploitation demeure toutefois conditionnée à la fourniture du mobilier et à la mise en place d'un modèle de gestion pérenne. La Fondation poursuit son accompagnement de l'association Les Amis de Nyoumbadjou, dans ce sens au-delà du projet. Le démarrage de l'exploitation des hébergements au public est envisagé au premier semestre 2026.

Parallèlement, un parcours d'interprétation touristique ainsi que des points de repos ont pu être installés sur le site de Nyoumbadjou, mi 2025. Ces aménagements constituent désormais une réelle valeur ajoutée pour l'expérience des visiteurs et contribuent à la mise en valeur du site.

Le projet a également permis la création du premier sentier de Grande Randonnée des Comores, *La Traversée du Karthala*. Au cours de l'année 2025, les travaux d'aménagement et de balisage du sentier se sont poursuivis avec l'appui de l'Agence des Parcs Nationaux des Comores.

Les retombées positives du projet se font déjà sentir : les opérateurs touristiques locaux commercialisent des portions du sentier et l'Office National du Tourisme des Comores assure sa promotion via des salons spécialisés internationaux.

Afin de consolider les acquis, la Fondation recherche actuellement des financements notamment pour la poursuite du balisage, l'accompagnement des opérateurs locaux dans la structuration d'offres touristiques autour du sentier, ou encore la mise en relation avec des partenaires internationaux.

 Depuis 2024

 Budget : 50 000 €

 Localisation : Comores
Île de Grande Comore

 Financement : Fondation Sadev

 Partenaires : UCCIA (Union
des Chambres de Commerce
des Comores) - Gouvernorat
de Grande Comore - Ministère
de l'Aménagement des Comores.



Action aménagement

Dans le cadre de son engagement en faveur du développement territorial durable aux Comores, la Fondation Sadev a mené en 2025, en partenariat avec l'UCCIA, une action pilote d'accompagnement des collectivités pour renforcer la planification et le développement territorial.

Une démarche innovante de formation-action a été mise en œuvre en mobilisant l'expertise des collectivités, aux côtés d'acteurs institutionnels et locaux, réunis au sein d'un groupe de travail restreint (task force). Pendant 8 mois, les membres de cette task force ont ainsi été formés, accompagnés et équipés d'outils co-construits et adaptés au contexte local, en vue de la rédaction du diagnostic territorial de la commune pilote de Hamanvou.

Le rapport final a été présenté à la commune de Hamanvou, le samedi 6 décembre 2025, lors d'une restitution officielle. Cet événement marque une étape clé dans l'accompagnement des dynamiques territoriales, et confirme l'importance de former et d'outiller les acteurs locaux pour construire des aménagements adaptés, durables et porteurs de développement aux Comores.

Les premiers retours montrent que le dispositif s'est révélé être un outil efficace de sensibilisation et de formation pour les acteurs locaux, et plusieurs collectivités ont exprimé le souhait de l'étendre, soulignant leur intérêt pour cette alternative aux interventions des institutions internationales et bureaux d'études étrangers. Pour assurer la poursuite de cette action, la Fondation a recruté, en décembre 2025, un VSI spécialisé en aménagement.



→ Le rapport est à consulter ici



→ Lire l'article sur notre site
pour en savoir plus sur cette action

Les événements marquants de l'année



Prorogation de la Fondation pour une 4^e période

La Fondation a été prorogée pour une quatrième période. De manière concertée avec ses administrateurs, elle a défini son programme d'actions 2025-2030, qui s'articule autour de deux axes majeurs – Jeunesse et Territoire – avec pour ambition de soutenir, en France comme à l'international, des dynamiques locales durables portées par les jeunes.

Le fruit de cette réflexion a été présenté auprès d'une trentaine d'entreprises, issues du réseau de Sadev 94, lors d'un événement organisé au Sénat le 10 février 2025. Ce nouveau programme a suscité un engagement record : 21 entreprises, dont Sadev 94, se sont engagées à le financer. Le nombre d'entreprises fondatrices et le montant des dotations annuelles ont ainsi significativement augmenté, passant de 9 à 21 entreprises et de 6 000 à 10 000 euros par an, soit un total de 2 millions d'euros pour la période 2025-2030.

Voici la liste des entreprises fondatrices pour la période 2025-2030 : Sadev 94, Hibana, Emerige Résidentiel, Paris Ouest Construction, F8 Architecture, SNTTP, EPDC, Airis (Groupe Lamotte), Icade Promotion, Financière GFF-Geolia, Semofi Groupe, Euro-Vert, Sedelka Ile-de-France, Cogedim Paris Métropole, Cibex, Razel Bec, Fonds de pérennité Berim (FPB), Promogim, VTMTTP, Demathieu Bard Immobilier, Groupe Legendre.

Le dossier de prorogation a été validé par la préfecture en février 2026.

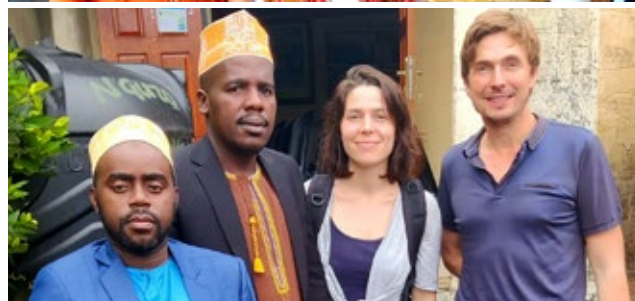
Volonté de poursuite d'actions au Mali

Malgré un contexte politique, économique et sécuritaire particulièrement difficile au Mali, la Fondation a poursuivi au cours de l'année ses réflexions avec ses partenaires afin de relancer des actions sécurisées et durables, au service des populations maliennes.

Évolutions de l'équipe opérationnelle aux Comores

L'année 2025 a été marquée par plusieurs évolutions au sein de l'équipe de la Fondation Sadev aux Comores. Depuis mai 2025, **Mroimana Moustoifa Tcheikh**, membre de l'association des Amis de Nyumbadjou, est mis à disposition de la Fondation pour participer aux activités liées au site de Nyumbadjou.

Par ailleurs, **Marie Rouan**, coordonnatrice des projets aux Comores, a achevé sa mission de volontariat en juin 2025 après un an et demi, durant laquelle elle a assuré la coordination des projets et des partenariats ainsi que la mise en œuvre de l'action pilote d'aménagement. Elle a été remplacée à partir de juillet 2025 par **Cécile Ferrec**, chargée de poursuivre cette action pilote dans l'attente d'un recrutement spécialisé, avant de se recentrer sur la coordination des autres projets. Enfin, **Daniel Albarracin** a débuté sa mission de Volontaire de Solidarité Internationale aux Comores au début du mois de décembre 2025. Fort d'un profil spécialisé en aménagement et d'expériences similaires menées au Guatemala et au Kenya, il est en charge de la poursuite de l'action d'aménagement, de la capitalisation et de la recherche de financements.



Pour aller
+ loin...



Pour plus de détails sur les **temps forts de l'année 2025** de la Fondation, rendez-vous sur son site internet : <https://fondationsadev.fr/2025/>

Suivez nos actualités
sur nos réseaux sociaux



CRÉDITS

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026



ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_6-DE

PHOTOS

Agence Engasser et associés
Agence Seyler et Lu
Alain Delange
Atelier d'urbanité Roland Castro
Atelier silhouette urbaine
Auguste B
CoBe
Compagnie de Phalsbourg
Diane Berg
Fernando Urquijo
Idec
JacobKhrist-Sajin.fr
Laurent Guichardon
Mootz & Pelé, Architectes
O architectes
Photothèque Sadev 94
Safe architecture urbanisme
Seylor et Lucan
Studio Strates
Takuji Shimmura
TVK-myluckypixel
Ville d'Orly

CONCEPTION GRAPHIQUE ET MISE EN PAGES

Narrative, Bureau de création

IMPRESSION

Grafik Plus, Rosny-sous-Bois, juin 2026

Imprimerie labellisée Imprim'Vert et Print Ethic.

Encres à base végétale sur papiers issus de forêts gérées durablement. Couverture en Remake Smoke, papier recyclable et biodégradable fabriqué à partir de croûtes de cuir et de pâte recyclée et conçu avec 100% d'énergie verte. Document certifié PEFC.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026



ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_6-DE

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026

ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_6-DE



Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026



ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_6-DE

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026



ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_6-DE



Sadev 94
31, rue Anatole France
94300 Vincennes
01 43 98 44 40
www.sadev94.fr



SPL Grand-Orly Seine Bièvre
11, avenue Henri Farman
94310 Orly
01 43 98 44 40



Le développement



**Comptes consolidés établis
au 31 décembre 2025**

Sommaire

I	RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LE GROUPE SADEV 94 ET SON CAPITAL	3
	Renseignements de caractère général concernant la Société	3
	Renseignements de caractère général concernant le capital social	4
	Organigramme juridique simplifié du Groupe	4
II	COMPTES CONSOLIDES	5
A.	Comptes compilés au 31 décembre 2025 synthétiques	5
	Bilan consolidé actif	5
	Bilan consolidé passif	6
	Compte de résultat consolidé	7
B.	Annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2025	8
1.	Référentiel comptable, modalités de consolidation, méthodes et règles d'évaluation	8
	Référentiel comptable	8
	Modalités de consolidation	8
	Méthodes et règles d'évaluation	9
2.	Périmètre de consolidation	12
3.	Evènement postérieur à la clôture de l'exercice	12
4.	Faits significatifs	13
5.	Explications des postes du bilan et du compte de résultat et de leurs variations	13
	Provisions	15
	Créances	15
	Variation des capitaux propres	16
	Dettes	17
	Informations relatives aux honoraires du Commissaire aux Comptes	17
	Engagements hors bilan donnés et reçus	18
	Effectif en fin d'exercice	18
	Evènements exceptionnels	19
	Tableau de flux de trésorerie	19
	Passage des résultats sociaux au résultat consolidé	20
	Preuve d'impôts	20

I RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LE GROUPE SADEV 94 ET SON CAPITAL

Renseignements de caractère général concernant la Société

Dénomination sociale et siège social : SADEV 94

Siège social : 31 rue Anatole France 94 306 VINCENNES CEDEX

Forme juridique

Société anonyme d'économie mixte locale de droit français régie par le Code du Commerce et le Code Général des Collectivités Territoriales.

Date de constitution - Durée

La Société a été constituée le 21 mai 1987 pour une durée de 50 ans.

L'expiration de la société est fixée au 21 mai 2037, sauf en cas de dissolution ou de prorogation.

Registre du Commerce et des Sociétés

CRETEIL 341 214 971

Code d'activité

4299 Z

Objet social (extrait de l'article 2 des statuts)

La société a pour objet de favoriser le développement économique et urbain en réalisant des opérations d'aménagement et de construction et en fournissant des prestations de services liées à ses compétences, en procédant à l'étude et à la réalisation d'aménagement de terrains, de rénovation urbaine, de constructions.

Elle peut également :

- Fournir des prestations de gestion de services mutualisés aux entreprises et aux résidents, accessoires aux opérations d'aménagement,
- Gérer et administrer tout bien immobilier

Exercice social

L'exercice social commence le 1er janvier et s'achève le 31 décembre de chaque année.

Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la société

Les statuts, comptes et rapports, procès-verbaux d'assemblées générales peuvent être consultés au siège social.

Répartition des bénéfices et paiement des dividendes (extrait de l'article 37 des statuts)

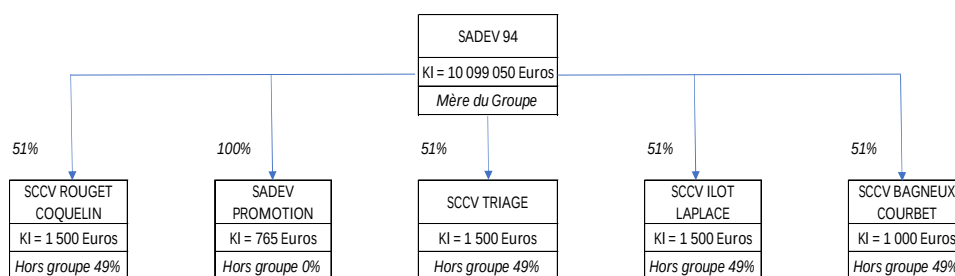
Après dotation à la réserve légale, il peut en outre être prélevé sur les bénéfices par décision de l'Assemblée Générale la somme nécessaire pour servir un intérêt net à titre de dividendes statutaires sur le montant libéré et non amorti des actions.

Renseignements de caractère général concernant le capital social

Le montant du capital social est actuellement de 10.099.050 Euros. Il est divisé en 5.179 actions de 1.950 Euros chacune, toutes de même catégorie, entièrement souscrites et intégralement libérées.

Les actions de la Société ne sont inscrites à aucun marché réglementé.

Organigramme juridique simplifié du Groupe



Entités	Société détenue	Pourcentage de détention	Nbre de parts	Quote-part de parts détenues
SADEV	SCCV ROUGET COQUELIN	51%	100	51
SADEV	SADEV PROMOTION	100%	51	51
SADEV	SCCV TRIAGE	51%	100	51
SADEV	SCCV ILOT LAPLACE	51%	100	51
SADEV	SCCV BAGNEUX COURBET	51%	1 000	510

II COMPTES CONSOLIDÉS

A. Comptes compilés au 31 décembre 2025 synthétiques

Bilan consolidé actif

	2025	2024
Actif immobilisé	2 099 891	2 056 472
Immobilisations incorporelles	87 756	109 400
Dont écarts d'acquisition positifs		
Immobilisations corporelles	1 582 547	1 527 267
Immobilisations financières	429 588	419 806
Titres mis en équivalence		
Actif circulant	455 859 871	464 252 268
Stocks et en-cours	361 480 360	389 237 884
Clients et comptes rattachés	36 671 691	31 453 800
Autres créances et comptes de régularisation	23 432 270	26 482 004
Valeurs mobilières de placement	1 500 000	2 630 000
Disponibilités	32 775 550	14 448 581
Total de l'actif	457 959 761	466 308 740

Bilan consolidé passif

	2025	2024
Capitaux Propres (Part du groupe)	62 650 832	61 863 884
Capital	10 099 050	10 099 050
Primes		
Réserves et résultat consolidés	52 551 782	51 764 834
dont résultat net	646 987	-434 658
Autres		
Intérêts minoritaires		
Provisions	23 793 037	21 588 263
Dettes	371 515 894	382 856 593
Emprunts et dettes financières	293 530 439	294 102 890
Fournisseurs et comptes rattachés	36 195 097	47 038 846
Autres dettes et comptes de régularisation	41 790 358	41 714 857
Dont écarts d'acquisition négatifs		
Total du Passif	457 959 761	466 308 740

Compte de résultat consolidé

	Exercice 2025.12	Exercice 2024.12
Chiffre d'affaires	107 036 535	72 368 532
Autres produits d'exploitation	-17 479 362	40 096 547
Achats consommés	-4 227 397	-4 505 040
Charges de personnel	-5 240 081	-5 971 335
Autres charges d'exploitation	-78 322 771	-92 532 021
Impôts et taxes	-255 608	-622 751
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	-1 903 533	-8 677 056
Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements, dépréciations et reprises des écarts d'acquisition	-392 216	156 874
Dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition positifs liés aux entités intégrées Reprises des écarts d'acquisition négatifs liés aux entités intégrées		
Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements, dépréciations et reprises des écarts d'acquisition liés aux entités intégrées	-392 216	156 874
Charges et produits financiers	648 407	-1 131
Charges et produits exceptionnels		-202 225
Impôt sur les résultats	390 796	-388 177
Résultat net des entités intégrées	646 987	-434 658
Résultat net lié aux entités mises en équivalence		
Résultat net de l'ensemble consolidé	646 987	-434 658
Intérêts minoritaires		
Résultat net (part du groupe)	646 987	-434 658
Résultat par action		
Résultat dilué par action		

B. Annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2025

1. Référentiel comptable, modalités de consolidation, méthodes et règles d'évaluation

Référentiel comptable

Les comptes consolidés du Groupe sont établis en conformité avec le règlement ANC n° 2020-01, tel que modifié par les règlements ultérieurs en vigueur à la date d'arrêté des comptes, notamment le règlement ANC n° 2024-05 applicables pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025.

Les comptes consolidés ont été préparés dans le respect du principe de prudence et conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables à l'exception des changements induits par le règlement ANC 2022-06
- indépendance des exercices

Le groupe s'est conformé aux nouveaux modèles de bilan et de compte de résultat prescrits par le règlement ANC n°2024-05. Aucune incidence (significative) n'a été identifiée sur les états financiers présentés dans la colonne comparative au 31 décembre 2024. »

Changement de méthode comptable et de présentation :

Les comptes consolidés de l'exercice clos le 31/12/2025 ont été établis et présentés conformément aux dispositions du règlement ANC n° 2022-06 relatif à la modernisation du Plan Comptable Général applicables obligatoirement aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025.

Les principales évolutions introduites par le règlement ANC n° 2022-06 concernent notamment la nouvelle définition du résultat exceptionnel ainsi que certaines modifications de présentation des états financiers.

Ces changements ont été appliqués de manière prospective.

L'application de ce règlement n'a pas d'impact significatifs sur les comptes consolidés du Groupe SADEV 94.

Aucun changement de méthode d'évaluation n'est intervenu au cours de l'exercice.

Modalités de consolidation

Les filiales et participations placées sous le contrôle direct de la société mère, ou sur lesquelles cette dernière exerce une influence notable, sont retenues dans le périmètre de consolidation.

L'intégration proportionnelle est pratiquée pour toutes les filiales dont les décisions sont prises conjointement. L'intégration proportionnelle consiste à :

- Intégrer dans les comptes de l'entreprise « consolidante » les éléments des comptes des entreprises consolidées en proportion du contrôle conjoint, après retraitements éventuels ;
- Éliminer les opérations en comptes entre l'entreprise intégrée proportionnellement et les autres entreprises consolidées.

Il n'y a pas de société consolidée par mise la mise en équivalence. Depuis le 25 novembre 2025 la SASU SADEV PROMOTION est intégrée globalement.

La liste des sociétés retenues dans le périmètre de consolidation est présentée au point 2 de la présente annexe. Toutes les transactions entre les sociétés intégrées sont éliminées.

Les actifs et passifs de chaque société ont été consolidés sur la base des valeurs comptables.

Méthodes et règles d'évaluation

Les principes comptables appliqués sont ceux édictés par le Code du Commerce et le Plan Comptable Général, et plus particulièrement :

- Prudence,
- Importance relative,
- Intangibilité du bilan d'ouverture,
- Homogénéité des comptes.

Les méthodes préférentielles en matière de règlement ANC n° 2020-01 trouvant à s'appliquer sont les suivantes :

- Annulation des opérations réciproques pour les sociétés en intégration proportionnelles.

La méthode appliquée pour constater la marge est la méthode dite à l'avancement.

Les états financiers ont été préparés sur la base de la continuité d'exploitation.

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires) ou à leur coût de production. Les frais financiers sont sur option incorporés à la valeur des actifs. Aucun retraitement n'est à effectuer en matière de comptes consolidés.

La mise en application de la méthode des amortissements par composants a porté sur les ensembles immobiliers conformément à la réglementation sur les actifs.

Les modes et durées d'amortissements retenus au niveau des comptes individuels ont été conservés pour l'élaboration des comptes consolidés. Il n'existe pas d'immobilisations financées par crédit-bail.

Stocks et travaux en cours

Les coûts d'acquisition des stocks comprennent le prix d'achat et les frais accessoires sur achats, transport, manutention, et autres coûts directement attribuables au coût de revient des matières premières, des marchandises, des encours de production et des produits finis.

Le montant figurant au bilan sous la rubrique en-cours de concessions résulte de la différence entre le cumul des dépenses HT, frais financiers inclus, et le montant des coûts de revient des éléments cédés, estimés en fin d'exercice.

Une provision pour dépréciation des stocks est constatée lorsque la valeur réelle est inférieure à la valeur comptable.

Provisions

Elles correspondent à des risques et charges identifiés de manière spécifique.

Par ailleurs, pour les en-cours de concession, lorsque le coût de revient cédé est supérieur au cumul des charges comptabilisées, il est constitué une provision pour charge égale au montant de l'excédent constaté.

Le compte provision pour risques compte également les pertes à terminaison sur les opérations concédées aux risques du concessionnaire.

Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont inscrites à l'actif pour leur valeur d'acquisition.

Clients et comptes rattachés

Les clients et comptes rattachés ont été évalués à leur valeur nominale. Elles sont alors dépréciées au cas par cas en fonction de l'ancienneté de la créance et de la situation dans laquelle se trouve le client.

Dans le cadre des opérations de vente en l'état futur d'achèvement et de contrat de promotion immobilière, la cession est constatée à la signature pour son montant global. Le produit est enregistré en produit constaté d'avance jusqu'à la livraison du bien, le résultat étant dégagé en fonction du degré d'avancement des dépenses.

Valeurs mobilières de placement

Elles figurent au bilan à leur coût d'acquisition.

Situation fiscale et impôts différés

L'impôt sur les bénéfices correspond au cumul, corrigé éventuellement de la fiscalité différée, des impôts sur les bénéfices des différentes sociétés du Groupe.

Les différences temporaires entre le résultat imposable et le résultat consolidé avant impôt donnent lieu à la constatation d'impôts différés. Le Groupe a retenu la méthode du report variable selon laquelle les créances ou dettes d'impôt futures sont évaluées au dernier taux d'imposition connu au 31/12/2025, soit 25 %.

En application du règlement ANC n° 2020-01, les montants des impôts différés actif et passif sont compensés pour une même entité fiscale.

Les actifs d'impôts différés ne sont pris en compte que si leur récupération est probable par suite de l'existence d'un bénéfice imposable attendu dans un futur proche.

Ecarts d'acquisition

Pour les sociétés intégrées globalement, l'écart de valeur constaté entre le prix de revient des titres acquis et la quote-part de capitaux propres existant à cette date et qui n'a pu être affecté sur les postes d'actif et de passif, est comptabilisé à l'actif, en compte « écart d'acquisition ».

Les écarts d'acquisition positifs sont inscrits à l'actif immobilisé et sont amortis sur une durée reflétant, aussi raisonnablement que possible, les hypothèses retenues et les objectifs fixés lors des acquisitions. Le mode d'amortissement traduit le rythme attendu de consommation des avantages économiques futurs.

Au cas présent, les titres ont été souscrits à la constitution des sociétés ou acquis pour leur valeur nominale. Aucun écart d'acquisition n'est constaté.

Opérations de promotion immobilière

Le résultat est constaté à l'avancement car les éléments budgétaires du projet sont considérés comme fiables.

2. Périmètre de consolidation

Nom de la société consolidée	Siège	SIREN	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV ROUGET COQUELIN	31 rue Anatole Frances 94306 Vincennes	815 132 246	50 %	IP
SADEV PROMOTION	31 rue Anatole Frances 94306 Vincennes	832 797 716	100%	IP/IG
SCCV VSG TRIAGE	31 rue Anatole Frances 94306 Vincennes	830 483 012	50%	IP
SCCV ILOT LAPLACE	31 rue Anatole Frances 94306 Vincennes	827 476 185	55 %	IP
SCCV BAGNEUX COURBET	31 rue Anatole Frances 94306 Vincennes	879 913 721	51 %	IP

IP: Integration proportionnelle

IG : Intégration globale

Par délibération de l'AGE de la SCCV Champ de l'Alouette en date du 25/11/2025, Pierreval Investissement a été autorisé à se retirer de la Société par voie d'annulation des 49 parts sociales qu'il détenait.

SADEV 94 devient ainsi associé unique détenant 100% du capital social de 765 €.

Par décision de l'associé unique en date du 11 décembre 2025, la Société Civile de Construction-Vente Champ de l'Alouette a été transformée en Société par Actions Simplifiée SADEV PROMOTION.

Le périmètre de consolidation tient compte du retrait de l'associé de la SCCV CHAMP ALOUETTE, Pierreval Investissement, entraînant une évolution du pourcentage de détention au 31 décembre 2025.

3. Evènement postérieur à la clôture de l'exercice

Les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran provoquent une instabilité sur l'économie mondiale. Ces événements pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la chaîne d'approvisionnement, les coûts des matières premières, les taux d'intérêt et les délais de réalisation de certains projets. À ce jour, l'incidence précise de ces facteurs sur les comptes n'est pas pleinement mesurable et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

4. Faits significatifs

Au cours de l'exercice 2025 aucun fait significatif n'a été relevé

5. Explications des postes du bilan et du compte de résultat et de leurs variations

Actif immobilisé

Immobilisations incorporelles

	Ouverture	Acquisitions	Cessions	Dotations de l'exercice	Variations des cours de change	Variations de Périmètre	Reclassements et mises au rebut	Incidence des changements de méthodes	Clôture
Concessions, brevets & droits similaires	502 192	43 083					-441 737		103 538
Autres immobilisations incorporelles	51 433						-43 083		8 350
Total Immobilisations incorporelles	553 625	43 083					-484 820		111 888
Amt/Dép. conc, brevets & dts similaires	-444 225			-21 080			441 173		-24 132
Total Amt/dép. immobilisations incorporelles	-444 225			-21 080			441 173		-24 132
Total Valeur Nette	109 400	43 083		-21 080			-43 647		87 756

Immobilisations corporelles

	Ouverture	Acquisitions	Cessions	Dotations de l'exercice	Variations des cours de change	Variations de Périmètre	Reclassements et mises au rebut	Incidence des changements de méthodes	Clôture
Terrains	614 398								614 398
Constructions	3 199 682						-552 959		2 646 723
Installations tech, matériel & outillage	11 060						-9 361		1 699
Matériel de bureau	30 334						-4 459		25 875
Matériel informatique	264 257	6 368					-82 330		188 295
Immobilisations corporelles en cours	69 235	148 728							217 963
Autres immobilisations corporelles	648 912	2 400					-277 469		373 843
Total Immobilisations corporelles	4 837 878	157 496					-926 578		4 068 796
Amt/Dép. Matériel de bureau	-29 772			-3 275			16 763		-16 284
Amt/Dép. Agencements sur terrains	0								0
Amt/Dép. Matériel informatique	-231 357			-19 297			81 283		-169 371
Amt/Dép. constructions	-2 480 013			-32 871			528 817		-1 984 067
Amt/Dép. install tech, matériel & outil.	-11 060			0			9 361		-1 699
Amt/Dép. autres immobilisations corp.	-558 410			-6 657			250 239		-314 828
Total Amt/dép. immobilisations corporelles	-3 310 612			-62 100			886 463		-2 486 249
Total Valeur Nette	1 527 266	157 496		-62 100			-40 115		1 582 547

Immobilisations financières

	Ouverture	Acquisitions	Cessions	Dotations de l'exercice	Variations des cours de change	Variations de Périmètre	Reclassements et mises au rebut	Incidence des changements de méthodes	Clôture
Titres de participation	15								15
Créances rattachées à des part. - courant									
Titres immobilisés (afs - non courant)	407 984								407 984
Prêts, cautionn. & aut. créances - courants	11 807	10 500	-718						21 589
Total Immobilisations financières	419 806	10 500	-718						429 588
Total Dép. immobilisations financières									
Total Valeur Nette	419 806	10 500	-718						429 588

Provisions

	Ouverture	Dotations de l'exercice	Reprise (prov. utilisée)	Reprise (prov. non utilisée)	Variations des cours de changes	Variations de périmètre	Reclassements	Effet de l'actualisation	Incidences des changements de méthodes	Clôture
Provisions pour litiges - non courant	0									0
Provisions pour pertes sur contrats - non courant	330 300									330 300
Autres provisions pour risques - non courant	6 522 359		-62 950							6 459 409
Autres provisions pour risques - courant	34 861									34 861
Total Provisions pour risques	6 887 520		-62 950							6 824 570
Autres provisions pour charges - courant	14 700 743	12 892 519	-10 624 796							16 968 467
Total Provisions pour charges	14 700 743	12 892 519	-10 624 796							16 968 467

Les autres provisions pour risques sont constituées des bonis revenant aux concessionnaires

Créances

La ventilation des créances selon leur échéance se présentent ainsi :

	Clôture	Moins de 1 an	A plus d'un an
Créances par échéance			
Fournisseurs - Avances et acomptes versés	3 405 801	3 405 801	
Fournisseurs débiteurs (RRR et autres avoirs)	870 635	870 635	
Clients et comptes rattachés	37 261 218	37 261 218	
Factures à établir	198 347	198 347	
Créances sur personnel & org. sociaux	689	689	
Créances fiscales - hors IS - courant	2 095 474	2 095 474	
Etat, Impôt sur les bénéfices - créances - courant	283 588	283 588	
Comptes courants Groupe actif - courant	498 496	498 496	
Comptes courants Groupe actif - non courant	-		
Actionnaires : capital appelé non versé	-		
Autres créances - courant	16 277 587	16 277 587	
Total	60 891 835	60 891 835	-

Variation des capitaux propres

	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Résultat de l'exercice	Autres			Total	Capitaux propres Part du groupe
					Réserves de conversion groupe	Titres d'auto- contrôle	Autres		
Situation à l'ouverture de l'exercice 2024.12	10 099 050		51 249 385	1 315 753					62 664 188
Affectation du résultat de l'exercice N-1			1 315 753	-1 315 753					-
Dividendes versés									
Augmentation de capital									
Variation de l'auto-contrôle									
Changement de méthodes comptables									
Variation des taux de change									
Part du groupe dans le résultat				-434 658					-434 658
Autres mouvements			-365 646						-365 646
Situation à l'ouverture de l'exercice 2025.12	10 099 050		52 199 492	-434 658					61 863 884
Affectation du résultat de l'exercice N-1			-434 658	434 658					-
Dividendes versés									
Augmentation de capital									
Variation de l'auto-contrôle									
Changement de méthodes comptables									
Variation des taux de change									
Part du groupe dans le résultat				646 987					646 987
Autres mouvements			139 961						139 961
Situation à la clôture de l'exercice 2025.12	10 099 050		51 904 795	646 987					62 650 832

Dettes

La ventilation des dettes selon leur échéance se présentent ainsi

	Clôture	Moins de 1 an	A plus d'un an et à 5 ans au plus	5 ans et plus
Dettes par échéance				
Emprunts auprès établis. de crédit - non courant				
Emprunts auprès établis. de crédit - courant	217 165 028	117 259 194	63 609 210	36 296 624
Dettes fournisseurs	11 628 533	11 628 533		
Factures non parvenues	235 313	235 313		
Clients - Avances et acomptes reçus	24 331 251	24 331 251		
Dettes sociales - courant	727 024	727 024		
Dettes fiscales (hors IS et CVAE)- courant	4 073 492	4 073 492		
Comptes courants groupe passifs - courant	1 148 139	1 148 139		
Autres dettes - courant	35 831 683	35 831 683		
Autres dettes - non courant	10 020	10 020		
Intérêts courus sur dettes - courant	0			
Concours bancaires (trésorerie passive)	76 365 411	76 365 411		
Total	371 515 894	271 610 060	63 609 210	36 296 624

(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice 55 000 000

(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont : 75 613 532

(**) Dont envers Groupe et associés

Informations relatives aux honoraires du Commissaire aux Comptes

	Sémaphores Audit	RSM France	Total
Honoraires afférents à la certification des comptes	32 824	31 530	64 354
Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes	3 000		3 000

Engagements hors bilan donnés et reçus

	Montant en Euros
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	
Engagements en matière de pensions	363 881
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	
Nantis. C. Coopératif Parts Sociétaire	217 474
Autres engagements donnés	217 474
Total	581 355
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

Engagements reçus

	Montant en Euros
Plafonds des découverts autorisés	
Avals et cautions	
Garanties d'emprunts par les collectivités	145 607 265
Promesses de vente	265 880 459
Autres engagements reçus	411 487 724
Total	411 487 724
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

Effectif en fin d'exercice

	Effectif moyen employé pendant l'exercice
Ouvriers	
Employés, techniciens, agents de maîtrise	11
Cadres et ingénieurs	37
Total	48

Evènements exceptionnels

Néant

Tableau de flux de trésorerie

	Exercice 2025.12	Exercice 2024.12
Résultat net total des sociétés consolidées	646 987	-434 659
Elimination des amortissements et provisions	1 903 533	3 368 860
Elimination de la variation des impôts différés	-116 182	388 177
Elimination des plus ou moins values de cession	40 679	
Total marge brute d'autofinancement	2 475 018	3 322 378
Dividendes reçus des mises en équivalence		
Variation des stocks liée à l'activité	27 757 524	-21 389 808
Variation des créances clients liées à l'activité	-2 119 845	17 198 565
Variation des dettes fournisseurs liées à l'activité	-10 624 642	-23 917 137
Flux net généré par (affecté à) l'activité	17 488 054	-24 786 002
Acquisition d'immobilisations	-389 709	-144 770
Cession d'immobilisations	531 118	6 928
Incidence des variations de périmètre		
Variation nette des placements court terme		
Total flux net provenant des (affecté aux) investissements	141 409	-137 842
Dividendes versés par la société mère		
Mouvements des capitaux propres	139 961	-365 646
Emissions d'emprunts	55 000 000	116 169 317
Remboursements d'emprunts	-75 613 532	-116 766 748
Total flux net provenant du (affecté au) financement	-20 473 571	-963 077
Variation de trésorerie	-2 844 130	-25 886 920
Trésorerie d'ouverture	-39 245 751	-13 358 831
Trésorerie de clôture	-42 089 861	-39 245 751

Passage des résultats sociaux au résultat consolidé

Compte de résultat	Social	Eliminations	Retraitements	Impôts différés	TOTAL
Chiffre d'affaires	105 693 132		1 343 403		107 036 535
Autres produits d'exploitation	- 17 628 661		149 299		-17 479 362
Achats consommés	- 2 402 650		-1 824 747		-4 227 397
Charges de personnel	- 5 240 081				-5 240 081
Autres charges d'exploitation	- 78 316 370		-6 401		-78 322 771
Impôts et taxes	- 255 608				-255 608
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	- 1 903 533				-1 903 533
Dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition positifs liés aux entités intégrées					
Reprises des écarts d'acquisition négatifs liés aux entités intégrées					
Charges et produits financiers	1 000 116	-61 709	-290 000		648 407
Charges et produits exceptionnels					0
Impôts sur les résultats	274 614			116 182	390 796
Résultat net (Part du groupe)	1 220 959	- 61 709	- 628 444	116 182	646 987

Preuve d'impôts

	Consolidation
Résultat avant impôts	256 191
Taux d'impôt normal - Consolidante	25%
Charge d'impôt théorique (A)	-64 048
Incidence des distorsions social/fiscal (B)	338 662
Incidence écart de taux d'impôt normal avec la consolidante (C)	
Incidence des écritures de conso. (D)	116 182
Incid. de situations fiscales particulières (E)	
Incid. var° tx d'impôt (rep. variable) (F)	
Incidence des produits et charges d'impôts hors base imposable (G)	
Ch. d'impôt réelle théo. [A+B+C+D+E-F+G]	390 796
Charge d'impôt réelle comptabilisée	390 796

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026

ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_6-DE



Comptes annuels

Période du 01/01/2025 au 31/12/2025

SA SADEV 94

31 Rue Anatole France
94300 VINCENNES

APE : 4110C -
Siret : 34121497100010

**forvis
mazars**

FORVIS MAZARS SA

Société d'Expertise Comptable inscrite au tableau
de l'ordre des experts comptables
45 Rue Kléber

92300 LEVALLOIS-PERRET

Tél : 0149976665

Fax :

Courriel :

Web :

Sommaire

Etats de synthèse	3
Bilan	4
Compte de résultat	6
Annexe	9
	10
Notes sur le bilan	24
Notes sur le compte de résultat	34
Autres informations	35
Comptes 2024 certifiés	37
Notes complémentaires	40
Bilan Actif par activité	41
Bilan Passif par activité	42
Compte de Résultat par activité (Partie 1)	43
Compte de Résultat par activité (Partie 2)	44

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026

ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_6-DE



Etats de synthèse

Bilan

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/25	Net au 31/12/24
ACTIF				
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement (II)				
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits assimilés	103 538	24 132	79 405	57 967
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immob. en cours / Avances et acomptes	8 350		8 350	51 433
Immobilisations corporelles				
Terrains	614 398		614 398	614 398
Constructions	2 646 723	1 984 067	662 656	719 669
Install. techniques, matériel et outillage	1 699	1 699		
Autres immobilisations corporelles	588 013	500 482	87 531	123 965
Immob. en cours / Avances et acomptes	217 963		217 963	69 235
Immobilisations financières				
Participations	3 585		3 585	3 585
Créances rattachées à des participations	427 806		427 806	790 076
Titres immob. de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés	407 984		407 984	407 984
Prêts	1 277		1 277	1 277
Autres immobilisations financières	20 312		20 312	10 530
Total actif immobilisé (III)	5 041 647	2 510 381	2 531 266	2 850 117
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approv.				
En cours de production	360 912 918		360 912 918	387 703 697
Produits finis				
Marchandises				
Avances / acomptes versés sur cdes	3 395 558		3 395 558	429 705
Créances				
Clients et comptes rattachés	32 197 217	787 874	31 409 343	25 441 380
Autres créances	18 915 891		18 915 891	23 422 088
Charges constatées d'avance	1 537 378		1 537 378	1 270 315
Capital souscrit appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres	1 500 000		1 500 000	2 120 000
Instruments financiers à terme et jetons				
Disponibilités	31 838 272		31 838 272	10 196 390
Total actif circulant (IV)	450 297 233	787 874	449 509 359	450 583 575
Frais d'émission des emprunts (V)				
Prime de rembours. des emprunts (VI)				
Ecarts conversion / diff. d'évaluation (VII)				
TOTAL ACTIF (I+II+III+IV+V+VI+VII)	455 338 881	3 298 255	452 040 626	453 433 693

Bilan

	Net au 31/12/25	Net au 31/12/24
PASSIF		
Capital (dont versé ...)	10 099 050	10 099 050
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecarts de réévaluation		
Ecarts d'équivalence		
Réserves		
Réserve légale	1 054 402	1 054 402
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	29 176	29 176
Report à nouveau	51 261 673	52 650 209
Résultat de l'exercice	782 664	-1 388 536
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Total capitaux propres (I)	63 226 965	62 444 301
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Total autres fonds propres (I bis)		
Provisions pour risques	6 789 709	6 852 659
Provisions pour charges	16 923 332	14 635 251
Total des provisions (II)	23 713 041	21 487 909
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des étab. de crédits	291 349 679	289 520 261
Emprunts et dettes financières diverses	2 180 760	1 294 908
Instruments financiers à terme		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	24 331 251	25 703 550
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 408 438	17 882 652
Personnel	266 456	282 679
Organismes sociaux	460 567	586 459
Etat, Impôts sur les bénéfices		
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	3 197 512	2 116 691
Etat, Obligations cautionnées		
Autres dettes fiscales et sociales	131 445	453 296
Dettes fiscales et sociales	4 055 981	3 439 125
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10 020	61 719
Autres dettes	7 022 224	3 262 674
Produits constatés d'avance	25 742 267	28 336 595
Total des dettes (III)	365 100 620	369 501 483
Ecarts conversion / diff. d'évaluation (IV)		
TOTAL PASSIF (I+Ibis+II+III+IV)	452 040 626	453 433 693

Compte de résultat

	du 01/01/25 au 31/12/25 12 mois	du 01/01/24 au 31/12/24 12 mois
Produits d'exploitation		
Ventes de marchandises		
Production vendue	104 449 720	60 379 178
Montant net du chiffre d'affaires	104 449 720	60 379 178
Production stockée	-26 790 779	26 359 644
Production immobilisée		
Subventions	4 500	
Reprises sur amort., dép. et provisions	18 582 353	14 085 907
Produits des cessions d'immobilisations		
Autres produits	169	6 667
Total des produits d'exploitation (I)	96 245 962	100 831 396
Charges d'exploitation		
Achats de marchandises		
Variation de stock (m/ses)		
Achats de m.p & aut.approv.	76 839 460	85 592 620
Variation de stock (m.p.)		
Autres achats & charges externes	1 519 226	1 568 371
Impôts, taxes et vers. assim.	129 166	216 612
Salaires	3 488 057	4 035 216
Cotisations sociales	1 752 024	1 936 119
Dotations aux amort. et aux dépréciations	83 181	103 113
Sur immob. : dotations aux amort.	83 181	68 878
Sur immob. : dotations aux dép.		
Sur actif circulant : dotations aux dép.		34 235
Dotations aux provisions	12 892 519	8 569 133
Valeurs comptables des immob. cédées	40 679	
Autres charges	1 848	4 810
Total des charges d'exploitation (II)	96 746 158	102 025 994
Résultat d'exploitation (I - II)	-500 196	-1 194 599
Quote-part sur op. faites en commun		
Bénéfice attribué / perte transférée (III)	168 131	212 902
Perte supportée / bénéfice transféré (IV)	256 213	1 000
Produits financiers		
De participations	121 344	205 558
D'autres valeurs mob. et créances actif immob.		-3 713
Autres intérêts et produits assimilés	2 056 702	114 475
Reprises sur dépréciations et provisions	290 000	
Différences positives de change		
Produits des cessions d'immob. financières		
Produits nets sur cessions de VMP		
Total des produits financiers (V)	2 468 046	316 320
Charges financières		
Dotations aux amort. dépréciations et provisions		290 000
Intérêts et charges assimilées	1 371 717	229 134

Compte de résultat

	du 01/01/25 au 31/12/25 12 mois	du 01/01/24 au 31/12/24 12 mois
Différences négatives de change		16
Valeurs comptables des immob. financières cédées		
Charges nettes sur cessions de VMP		
Total des charges financières (VI)	1 371 717	519 150
Résultat financier (V - VI)	1 096 329	-202 830
Résultat courant (I - II + III - IV + V - VI)	508 050	-1 185 527
Produits exceptionnels (VII)		
Charges exceptionnelles (VIII)		202 225
Résultat exceptionnel (VII - VIII)		-202 225
Participation des salariés (IX)		784
Impôts sur les bénéfices (X)	-274 614	
Total des produits (I + III + V + VII)	98 882 139	101 360 618
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)	98 099 475	102 749 153
RESULTAT DE L'EXERCICE	782 664	-1 388 536

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026

ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_6-DE



Annexe

Le bilan de l'exercice clos le 31 décembre 2025 fait ressortir un total de €. 452 040 626 et le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, fait ressortir un résultat positif de €. 782 664.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025.

FAITS SIGNIFICATIFS, PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

I-FAITS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE

Au cours de l'exercice 2025, la société a mis en place un pool de trésorerie pour les opérations d'aménagement.

II – REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, (hormis le changement de réglementation comptable du fait de l'application de la loi de modernisation)
- Indépendance des exercices.

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France. Ils respectent en particulier les dispositions du Règlement ANC 2022-06 de l'Autorité des Normes Comptables relatif au plan comptable général.

Les principales évolutions introduites par le règlement ANC n° 2022-06 concernent notamment la nouvelle définition du résultat exceptionnel ainsi que certaines modifications de présentation des états financiers

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits est la méthode des coûts historiques.

La loi comptable du 30 avril 1983 et son décret d'application 83.1020 du 29 novembre 1983 s'appliquent de droit aux Sociétés d'Economie Mixte régies par la loi du 7 juillet 1983. Les états financiers ci-joints sont établis conformément aux avis du Conseil National de la Comptabilité des 12 juillet 1984 et 8 décembre 1993 pour les opérations autres que les concessions d'aménagement. Pour celles-ci, la loi du 2 juillet 2002 a été appliquée. L'ensemble des recommandations énoncées par les guides comptables édités par la Fédération des EPL (guides comptables professionnels des SEML activités immobilières et actions, et opérations d'aménagement), applicable aux SPL, a également été respecté.

Changement de méthode comptable résultant d'un changement de réglementation

À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, la société applique le règlement ANC 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers.

Conformément aux dispositions de l'article 27 du règlement, cette première application est mise en œuvre de manière prospective. Elle constitue un changement de réglementation ayant une incidence sur la présentation des comptes annuels de l'exercice.

L'application de ce règlement n'a pas d'impact significatifs sur les comptes annuels de la société.

Concernant les concessions d'aménagement

Le règlement ANC n° 2014 03 modifié, applicable au 1er janvier 2025, supprime l'usage des comptes de transfert de charges dans le Plan comptable général. Toutefois, le règlement CRC n° 99 05 du 23 juin 1999, relatif au traitement comptable des concessions d'aménagement réalisées par les SEM, prévoit explicitement l'utilisation d'un compte de transfert de produits et d'un compte de transfert de charges.

Ce dispositif constitue une dérogation au PCG, justifiée par le caractère spécifique du règlement 99 05, qui encadre de manière précise et limitative les modalités d'emploi de ces comptes. Étant donné qu'il s'agit d'une exception au PCG, le Collège de l'ANC recommande que l'intitulé de ces comptes mentionne clairement qu'ils ne sont utilisables que pour les concessions d'aménagement. Par cohérence, le plan de comptes détaillé devra également intégrer un compte 791, absent du PCG mais nécessaire à l'application du règlement CRC n° 99 05 (avis 2025-01 du 12 mai 2025).

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

A / IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Immobilisations incorporelles :

Elles sont comptabilisées pour leur coût d'acquisition. Leur amortissement pour dépréciation a été établi en linéaire sur 1 an.

Immobilisations corporelles :

Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition) ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés en fonction de la durée de vie prévue

- Selon le mode linéaire :

Agencements et installations :de 3 à 10 ans

Matériel de transport :de 2 à 4 ans

Matériel de bureau :de 5 ans

Mobilier :de 5 ans

- Selon le mode dégressif

Matériel de bureau :de 2 à 5 ans

Matériel informatique :de 5 ans

Constructions : Changement de méthode, à compter de l'exercice 2005, en application des nouvelles normes.

Les actifs concernés ont été décomposés selon les coûts initiaux de construction, suivant une classification type et les durées d'amortissement suivantes :

Immobilisations corporelles	Mode	Durée d'utilisation
Gros œuvre	L	60 ans
Couvertures, menuiseries étanchéité,	L	30 ans
Installations techniques, Chauffage, Climatisation, Electricité	L	20 ans
Installations générales, agencements, aménagements	L	10 ans

B / Participations, autres titres immobilisés

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

C / Stocks et en-cours

Concession d'aménagement

Les règles d'évaluation des valeurs d'exploitation appliquées résultent des dispositions mises en place à compter du 1^{er} janvier 2000 pour les EPL, par le règlement CRC 99.05.

Le montant figurant au bilan sous la rubrique encours de concessions d'aménagement résulte de la différence entre le cumul des dépenses (frais financiers et frais exceptionnels compris) et le montant des coûts de revient des éléments cédés, estimés en fin d'exercice, de manière globale, par application au coût de revient prévu par le compte rendu financier de la fraction établie comme suit :

- Au numérateur : le montant des produits réalisés depuis le début de l'opération hors participations reçues ou à recevoir de la collectivité territoriale concédante ;
- Au dénominateur : le montant global des produits prévus par le compte rendu financier hors participations reçues ou à recevoir de la collectivité territoriale concédante.

La comptabilité traduit les conventions de concession d'aménagement sous les rubriques du bilan suivantes :

- a) Stocks : pour le montant des coûts engagés au cours de l'exercice diminué de celui estimé des éléments cédés,
- b) Comptes de régularisation actif ou passif : pour la neutralisation du résultat intermédiaire provisoire d'une opération d'aménagement concédée aux risques et profits du concédant,
- c) Compte de provisions pour risques et charges :
 - Pour le montant des charges non encore comptabilisées mais courues à la fin de l'exercice,
 - Pour le montant des risques de pertes à terminaison sur les opérations concédées aux risques du concessionnaire,
 - Pour le montant des coûts de liquidation des opérations achevées.

Dans l'hypothèse où le montant du coût de revient des éléments cédés est supérieur au cumul des charges comptabilisées, il sera constitué une provision pour charges, égale au montant de l'écart constaté. En conséquence, la valeur du stock relatif à l'opération concernée, inscrite dans les comptes annuels sera nulle.

Les tableaux en pages 18 à 20, reprennent l'ensemble des informations relatives aux en-cours de conventions d'aménagement.

Il convient de noter que l'application du règlement du CRC n° 99-05 du 23 juin 1999 a été réalisée sur la base des derniers Comptes rendus Annuels au Collectivités Locales (CRACL) établis à partir des comptes 2024 soumis à l'approbation de la collectivité.

Opérations d'aménagement à l'initiative de la société

Pour les opérations immobilières à ventes successives réalisées à l'initiative de la société, il est déterminé un résultat par lot en comparant le prix de vente au coût de revient déterminé sur la base du dernier budget connu en proportion des m² cédés.

La différence entre le coût de revient et les coûts comptabilisés fait l'objet d'une provision pour charges prévisionnelles.

Les contrats de Promotion Immobilière et Ventes en l'Etat de Futur Achèvement

- Les CPI : Ce sont des mandats de promotion immobilière, dans lesquels Sadev 94 intervient au nom d'un maître d'ouvrage mais pour son compte. Sadev 94 a une obligation de résultat et supporte les dépassements de coûts par rapport au prix cible. En regard, elle peut conserver les économies réalisées par rapport au prix cible. Par conséquent, selon les dispositions de l'article 394-1 du PCG, les dépenses et recettes sont constatées en comptes de charges et produits. Le CPI relève de la catégorie des contrats à long terme et Sadev 94 a opté pour la constatation du résultat à l'avancement du projet.
- Les VEFA : Ce sont des contrats de vente, dans lesquels Sadev 94 intervient en son nom propre. Par conséquent les dépenses et recettes sont constatés en comptes de charges et produits. Sadev 94 a opté pour la constatation du résultat à l'avancement du projet.

Le résultat est constaté à l'avancement dans la mesure où les éléments budgétaires du projet sont considérés comme fiables.

D / Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nette comptable. Une provision pour dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

E / Mandats

La société réalise pour le compte des Collectivités des mandats de réalisation d'équipements et d'études.

Les autres créances incluent les débours sur les opérations de mandats pour les dépenses cumulées sur toutes les opérations encore vivantes ou non encore clôturées.

F/ Valeurs mobilières de placement

Le portefeuille de valeurs mobilières de placement a été évalué au 31 Décembre 2025. Elles sont comptabilisées pour leur coût d'achat. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur d'acquisition, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

G / Emprunts auprès des établissements de crédit

Eu égard au caractère spécifique des opérations conduites par la SEML et aux règles fixées par le législateur, les collectivités concédantes non-mandantes peuvent garantir dans les limites fixées par la loi les emprunts contractés par la SEML.

Au 31 décembre 2025, le montant des emprunts dont le détail est fourni ci-après se décompose comme suit :

- Montant du capital restant dû garanti 145 607 265 €
- Montant du capital restant dû non garanti 36 377 003 €

Tableau des emprunts

Banque	Contrat n°	Capital souscrit	Capital restant dû au 31/12/2025	A un an au plus	A plus d'1 an et 5 ans	A plus de 5 ans	Part garantie	Montant garanti	Montant non garanti	Collectivité garante
Caisse Epargne	81	6 000 000	4 666 667	1 333 333	3 333 333		80%	3 733 333,34	933 333,34	40% Choisy-le-Roi+ 40% EPT GOSB
Crédit Coopératif	56	4 523 354	0				80%	0,00	0,00	
La Banque Postale	82	9 000 000	7 000 000	2 000 000	5 000 000		80%	5 600 000,00	1 400 000,00	40% Choisy-le-Roi+ 40% EPT GOSB
Caisse d'Epargne	87	13 000 000	13 000 000	1 083 333	11 916 667		80%	10 400 000	2 600 000	40% Arcueil 40% EPT GOSB
Crédit Coopératif	73	5 000 000	0				80%	0,16	0,04	
Arkea / BCME	58	15 000 000	6 875 000	1 250 000	5 625 000		80%	5 500 000,00	1 375 000,00	40% Ivry-sur-Seine + 40% EPT GOSB
Caisse d'Epargne	57	12 500 000	7 236 842	1 315 789	5 263 158	657 895	80%	5 789 473,66	1 447 368,42	40% Ivry-sur-Seine + 40% EPT GOSB
Caisse d'Epargne	61	15 075 000	2 225 940	2 225 940			100%	2 225 939,66	0,00	Etat
Caisse d'Epargne	68	12 500 000	8 203 125	1 562 500	6 250 000	390 625	80%	6 562 500,00	1 640 625,00	40% Ivry-sur-Seine + 40% EPT GOSB
Crédit Agricole	76	20 000 000	16 987 761	1 434 686	6 393 676	9 159 399	80%	13 590 209,18	3 397 552,29	40% Ivry-sur-Seine + 40% EPT GOSB
Crédit Coopératif	80	5 000 000	4 200 198	667 259	2 932 637		80%	3 360 158,40	840 039,60	40% Ivry-sur-Seine + 40% EPT GOSB
Crédit Coopératif	86	10 000 000	9 676 514	1 317 509	5 666 779	2 692 227	80%	7 741 211	1 935 303	40% Ivry-sur-Seine 40% EPT GOSB
La Banque Postale	50	25 000 000	0				80%	0,00	0,00	
La Banque Postale	67	12 500 000	8 027 507	1 605 024	6 422 483		80%	6 422 005,63	1 605 501,41	40% Ivry-sur-Seine + 40% EPT GOSB
La Banque Postale	77	10 000 000	8 263 889	833 333	3 333 333	4 097 223	80%	6 611 111,20	1 652 777,80	40% Ivry-sur-Seine + 40% EPT GOSB
La Banque Postale	79	15 000 000	12 840 909	1 363 636	5 454 545	6 022 728	80%	10 272 727,33	2 568 181,83	40% Ivry-sur-Seine + 40% EPT GOSB
La Banque Postale	85	10 000 000	9 675 311	807 356	3 664 161	5 203 794	80%	7 740 249	1 935 062	40% Ivry-sur-Seine 40% EPT GOSB
Crédit Agricole	83	6 000 000	5 289 773	1 453 671	3 836 103		80%	4 231 819	1 057 955	40% Vitry-sur-Seine 40% EPT GOSB
Caisse des Dépôts et Cons.	75	7 000 000	3 810 340	1 423 342	2 386 998		60%	2 286 203,92	1 524 135,95	Caution Arkea / BCME
Caisse d'Epargne	49	15 000 000	2 500 000	2 500 000			80%	2 000 000,00	500 000,00	EPT GOSB
Caisse des Dépôts et Cons.	37	10 000 000	0				80%	0,00	0,00	
La Banque Postale	60	5 000 000	841 826	841 826			100%	841 826,27	0,00	Etat
La Banque Postale	84	10 000 000	9 166 667	1 666 667	6 666 667	833 333	80%	7 333 333	1 888 333	40% Villejuif 40% EPT GOSB
Arkea / BCME	70	6 000 000	5 500 000	2 000 000	3 500 000		80%	4 400 000,00	1 100 000,00	EPT GPSEA
Crédit coopératif	62	6 000 000	0				80%	0,02	0,01	
La Banque Postale	71	6 000 000	6 000 000	2 000 000	4 000 000		80%	4 800 000,00	1 200 000,00	EPT GPSEA
La Banque Postale	60	5 000 000	841 826	841 826			100%	841 826,32	0,00	Etat
Arkea / BCME	63	6 000 000	1 500 000	1 500 000			80%	1 200 000,00	300 000,00	Sucy-en-Brie
Crédit Coopératif	78	5 000 000	3 105 627	1 252 724	1 852 903		80%	2 484 501,20	621 125,30	EPT GPSEA
Caisse Epargne	72	10 000 000	5 714 286	1 428 571	4 285 714		80%	4 571 428,54	1 142 857,14	Bagneux
Arkea / BCME	69	7 000 000	2 800 000	2 800 000			80%	2 240 000,00	560 000,00	EPT GOSB
Caisse Epargne	74	15 000 000	10 034 259	2 103 386	7 930 873		80%	8 027 407,50	2 006 851,88	EPT GPSEA
Crédit Agricole	88	6 000 000	6 000 000	1 200 000	4 800 000		80%	4 800 000	1 200 000	40% Arcueil 40% EPT GOSB
Total		325 098 354	181 984 268	41 811 712	110 515 029	29 657 526		145 607 265	36 377 003	

H / Provisions pour risques

Le résultat des VEFA et CPI fait l'objet, conformément aux règles fiscales, d'une imposition à la date de remise des clés. Pour les contrats en cours lors de la clôture, dont le résultat est dégagé à l'avancement, il a été constitué une provision pour impôts calculé au taux normal.

Les autres provisions pour risques sont issues :

- D'une part, du règlement relatif aux opérations d'aménagement ;
- Et d'autre part, des litiges en cours.

I / Subventions d'investissement

Les subventions d'investissement sont enregistrées dans les capitaux propres et font l'objet d'une reprise échelonnée sur la même durée et le même rythme que l'amortissement de la valeur de l'immobilisation acquise ou créée au moyen de la subvention. La reprise de la subvention constitue un produit exceptionnel.

J / Consolidation

Dans le cadre de son activité, menée à travers ses filiales constituées en SCCV, la Sadev doit procéder à la consolidation de ses comptes.



III – TABLEAU DE SITUATION DES CONCESSIONS

Concédant	EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE			EPT VALLEE SUD GRAND PARIS			
	ZAC de la Vache Noire	ZAC Chaperon Vert	ZAC du Coteau	Zac Victor Hugo	Zac des Musiciens	Zac Moulin Blanchard	Zac Albert Petit
Opération							
Signature de la convention	09/05/2000	02/04/2007	07/02/2008	01/10/2016	11/02/2021	06/03/2020	23/12/2019
Terme de la convention	15/12/2025	15/12/2025	15/02/2028	04/06/2028	11/02/2031	15/07/2025	31/12/2025
Budget Dépenses HT	51 623 326 €	54 880 930 €	23 627 018 €	214 686 038 €	44 236 132 €	22 531 928 €	11 875 782 €
Budget Recettes HT	59 559 547 €	43 284 441 €	23 639 268 €	211 321 038 €	34 143 659 €	22 531 928 €	12 107 693 €
Participation contractuelle prévue	0 €	11 139 624 €	0 €	3 365 000 €	10 092 473 €	0 €	0 €
Estimation du résultat revenant au concédant	6 587 063 €	-77 667 €	7 350 €	0 €	0 €	0 €	231 911 €
Estimation du Résultat à terminaison	1 349 158 €	-379 198 €	4 900 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Recettes cumulées HT	58 559 545 €	43 284 441 €	5 929 378 €	179 841 692 €	655 169 €	22 060 708 €	12 128 880 €
Participation cumulée HT	0 €	11 139 624 €	0 €	3 365 000 €	0 €	0 €	0 €
Dépenses cumulées HT	51 700 896 €	54 680 064 €	17 228 615 €	202 168 167 €	3 972 082 €	22 609 113 €	11 065 892 €
Pourcentage d'avancement théorique	98,32%	100,00%	25,08%	85,10%	1,92%	97,91%	100,17%
Coût de revient théorique	50 756 573 €	54 880 931 €	5 926 306 €	182 705 427 €	848 830 €	22 060 708 €	11 896 563 €
Provision pour charges à engager	0 €	200 866 €	0 €	0 €	0 €	0 €	830 670 €
En cours de concessions d'aménagement	944 323 €	0 €	11 302 309 €	19 462 740 €	3 123 252 €	548 405 €	0 €
Résultat théorique cumulé de l'opération en fin d'exercice hors participation comptabilisée	7 802 972 €	-11 596 489 €	3 073 €	-2 863 734 €	-193 661 €	0 €	232 317 €
Participation cumulée à la charge du concédant	-6 476 467 €	11 596 489 €	0 €	2 863 734 €	193 661 €	0 €	-232 317 €
Participation à Recevoir ou Reçue d'avance (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	-6 476 467 €	456 865 €	-1 844 €	-501 266 €	193 661 €	0 €	-232 317 €
Quote Part Résultat Sadev 94 (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	1 326 506 €	0 €	1 229 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Commentaires							

Concédant	BEZONS	EPT GRAND PARIS SUD EST AVENIR	EPT GRAND PARIS SUD EST AVENIR	EPT PARIS EST MARNE ET BOIS	EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE		EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE
Opération	ZAC Cœur de Ville	ZAC La Chameraie	ZAC Aimé Césaire	ZAC des Bords de Mame	ZAC du Port	ZAC des Hautes Bornes	ZAC Campus Grand Parc
Signature de la convention	22/07/2011	23/09/2015	18/05/2011	09/07/1991	30/06/1998	05/06/2008	12/12/2011
Terme de la convention	25/07/2024	23/09/2025	31/12/2019	31/05/2019	31/12/2029	05/06/2025	12/12/2026
Budget Dépenses HT	79 306 805 €	57 176 097 €	8 490 645 €	22 052 025 €	90 130 330 €	25 707 532 €	283 325 819 €
Budget Recettes HT	65 627 960 €	57 181 104 €	7 363 153 €	20 178 639 €	81 222 879 €	23 107 183 €	274 265 554 €
Participation contractuelle prévue	14 868 010 €	0 €	2 288 400 €	1 867 766 €	8 907 451 €	2 350 000 €	9 060 265 €
Estimation du résultat revenant au concédant	1 189 165 €	5 007 €	1 160 908 €	-5 620 €	0 €	-250 349 €	0 €
Estimation du Résultat à terminaison	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Recettes cumulées HT	64 726 127 €	25 862 398 €	7 363 154 €	16 799 081 €	68 057 657 €	23 568 417 €	116 052 954 €
Participation cumulée HT	14 262 664 €	0 €	2 288 400 €	1 867 766 €	8 907 450 €	2 520 000 €	4 840 000 €
Dépenses cumulées HT	76 327 362 €	49 995 676 €	8 058 631 €	21 931 708 €	85 573 122 €	25 048 508 €	120 297 583 €
Pourcentage d'avancement théorique	98,63%	45,23%	100,00%	83,25%	83,79%	102,00%	42,31%
Coût de revient théorique	78 217 003 €	25 860 134 €	8 490 646 €	18 358 708 €	75 521 320 €	26 220 670 €	119 886 722 €
Provision pour charges à engager	1 889 641 €	0 €	432 015 €	0 €	0 €	1 172 162 €	0 €
En cours de concessions d'aménagement	0 €	24 135 542 €	0 €	3 572 999 €	10 051 802 €	0 €	410 861 €
Résultat théorique cumulé de l'opération en fin d'exercice hors participation comptabilisée	-13 490 876 €	2 265 €	-1 127 492 €	-1 559 628 €	-7 463 664 €	-2 652 253 €	-3 833 768 €
Participation cumulée à la charge du concédant	13 490 876 €	-2 265 €	1 127 492 €	1 559 628 €	7 463 664 €	2 652 253 €	3 833 768 €
Participation à Recevoir ou Reçue d'avance (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	-771 788 €	-2 265 €	-1 160 908 €	-308 138 €	-1 443 786 €	132 253 €	-1 006 232 €
Quote Part Résultat Sadev 94 (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Commentaires					Le pourcentage d'avancement est calculé sur la base d'un budget neutre salissant le poste du SAF réalisé au 31 décembre 2018 (c'est-à-dire les cessions au SAF au 31 décembre 2018, et les dépenses au SAF qui se font ultérieurement).		

nature de l'opération	Concédant	DEPARTEMENT		EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE	EPT GRAND PARIS SUD EST AVENIS	EPT GRAND PARIS SUD EST AVENIR		EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE		EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE	EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE	EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE
	Opération	ZAC Départementale du Val Pompadour	ZAC Départementale Chérixoux	ZAC Ivry Confluences	ZAC Notre Dame	ZAC Cité Verte Fosse rouge	Zac centre ville sucy	ZAC Aragon	ZAC der Barmonts	ZAC rouget de Lisle	Zac Campus Cachan	ZAC coeur de Ville Arcueil
	Signature de la convention	05/12/2001	14/11/2011	03/01/2011	04/02/2011	03/03/2023	27/10/2016	28/12/2011	05/10/2007	26/11/2010	31/05/2021	19/05/2025
	Terme de la convention	31/12/2024	14/11/2026	03/01/2036	16/02/2025	03/03/2031	27/10/2026	28/12/2027	31/12/2021	31/12/2025	31/05/2028	18/05/2035
Données prévisionnelles de l'année N	Budget Dépenses HT	49 360 739 €	36 837 559 €	956 613 519 €	32 274 361 €	33 766 108 €	30 478 935 €	49 527 519 €	3 514 181 €	74 857 175 €	34 705 378 €	47 096 047 €
	Budget Recettes HT	39 065 111 €	37 999 895 €	923 441 002 €	29 499 871 €	33 766 108 €	28 688 199 €	49 621 120 €	11 196 010 €	65 638 288 €	30 503 653 €	37 158 750 €
	Participation contractuelle prévue	10 345 455 €	0 €	33 172 517 €	2 832 106 €	0 €	1 790 736 €	0 €	0 €	9 218 887 €	4 201 725 €	9 937 297 €
	Estimation du résultat revenant au concédant	49 827 €	1 162 337 €	0 €	57 615 €	0 €	0 €	93 601 €	1 500 000 €	0 €	0 €	0 €
	Estimation du Résultat à terminaison	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	6 181 829 €	0 €	0 €	0 €
Résultat comptable	Recettes cumulées HT	39 066 190 €	3 628 350 €	448 871 072 €	11 320 252 €	55 202 €	22 015 089 €	42 829 919 €	11 196 010 €	52 400 598 €	25 429 112 €	186 784 €
	Participation cumulée HT	10 345 455 €	0 €	21 348 413 €	2 598 772 €	0 €	773 837 €	0 €	0 €	12 653 071 €	1 646 372 €	0 €
	Dépenses cumulées HT	49 363 884 €	9 383 577 €	681 134 478 €	27 190 514 €	17 661 101 €	26 625 722 €	46 097 472 €	3 514 181 €	74 034 963 €	16 533 868 €	1 949 918 €
Ecritures mensuelles de l'année N	Pourcentage d'avancement théorique	100,00%	9,55%	48,61%	38,37%	0,16%	76,74%	86,31%	100,00%	79,83%	83,36%	0,50%
	Coût de revient théorique	49 362 101 €	3 517 367 €	464 995 744 €	12 384 933 €	55 202 €	23 389 286 €	42 749 128 €	3 514 181 €	59 760 253 €	28 931 844 €	236 735 €
	Provision pour charges à engager	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	12 397 976 €	0 €
	En cours de concessions d'aménagement	1 782 €	5 866 211 €	216 138 734 €	14 805 582 €	17 605 900 €	3 236 436 €	3 348 344 €	0 €	14 274 710 €	0 €	1 713 182 €
	Résultat théorique cumulé de l'opération en fin d'exercice hors participation comptabilisée	-10 295 912 €	110 984 €	-16 124 672 €	-1 064 680 €	0 €	-1 374 196 €	80 791 €	6 646 067 €	-7 359 656 €	-3 502 732 €	-49 951 €
	Participation cumulée à la charge du concédant	10 295 912 €	-110 984 €	16 124 672 €	1 064 680 €	0 €	1 374 196 €	-80 791 €	-1 514 394 €	7 359 656 €	3 502 732 €	49 951 €
	Participation à Recevoir ou Reque d'avance (> 0 à recevoir, < 0 reque d'avance)	-49 543 €	-110 984 €	-5 223 740 €	-1 534 092 €	0 €	600 359 €	-80 791 €	-1 514 394 €	-5 293 415 €	0 €	49 951 €
	Quote Part Résultat Sadev 94 (> 0 à recevoir, < 0 reque d'avance)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	5 131 674 €	0 €	0 €	0 €
	Commentaires											

IV - COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

L'application du règlement du CRC du 23 juin 1999 entraîne la comptabilisation des charges de la concession d'aménagement dans un compte 605, des produits dans un compte 705 et des variations de stocks en 713.

A / Mouvements sur les concessions

Le détail par nature des comptes de charges est le suivant :

Achats d'études	2 025 974
Maîtrise des terrains et immeubles	15 341 077
Travaux et honoraires	31 325 519
Charges financières	12 159 563
Rémunérations de la Société	5 601 723
Frais divers	8 034 014
Total des charges	74 487 870

Le détail des comptes de produits est le suivant :

Vente de terrains	85 110 309
Participation	6 089 885
Subvention	7 145 035
Loyers	2 574 200
Autres	1 785 932
Total des produits	102 705 361

B / Transfert de charges vers l'opération

La société impute une quote-part de ses frais généraux sur l'opérations de concession selon les modalités définies par la convention de concession. Par l'intermédiaire d'un compte de transfert de charges, il a été imputé au titre de l'année 2025 la somme de €. 5 578 572.

La conduite d'opération que fournit la structure à l'opération d'aménagement peut être rangée dans la catégorie des contrats à long terme par les caractéristiques de la concession d'aménagement et la durée de la conduite qui se déroule sur une période supérieure à un exercice.

Du fait des modalités conventionnelles d'appréhension de cette rémunération, le montant des transferts de charge correspond aux charges réelles de fonctionnement de l'aménageur.

V - AUTRES INFORMATIONS

A / Rémunération des membres du conseil d'administration et des dirigeants

La rémunération des organes de direction n'est pas communiquée car cela conduirait indirectement à mentionner une rémunération individuelle.

B / Résultat fiscal

En application de l'article 207-1-6 bis du CGI, Sadev 94 est exonérée d'impôt sur les sociétés sur les produits issus de ses concessions d'aménagement, faisant l'objet d'une procédure visée par l'article L300-5 du Code de l'urbanisme.

VI - AUTRES INFORMATIONS

A/ Autres engagements hors bilan

Ils sont mentionnés en page 34-35 de la présente annexe

VII– EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran provoquent une instabilité sur l'économie mondiale. Ces événements pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la chaîne d'approvisionnement, les coûts des matières premières, les taux d'intérêt et les délais de réalisation de certains projets. À ce jour, l'incidence précise de ces facteurs sur les comptes n'est pas pleinement mesurable et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Valeur au début d'exercice	Augmentation	Diminution	Valeur en fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	553 625	43 083	484 820	111 888
Immobilisations incorporelles	553 625	43 083	484 820	111 888
- Terrains	614 398			614 398
- Constructions sur sol propre	2 118 563		552 959	1 565 604
- Constructions sur sol d'autrui	753 286			753 286
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	327 832			327 832
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	11 060		9 360	1 699
- Installations générales, agencements aménagements divers	385 479	2 400	70 751	317 129
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	501 309	6 368	293 508	214 169
- Emballages récupérables et divers	56 715			56 715
- Immobilisations corporelles en cours	69 235	148 728		217 963
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	4 837 878	157 495	926 578	4 068 796
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	793 661	168 131	530 400	431 391
- Autres titres immobilisés	407 984			407 984
- Prêts et autres immobilisations financières	11 807	10 500	717	21 589
Immobilisations financières	1 213 451	178 631	531 117	860 964
ACTIF IMMOBILISE	6 604 954	379 209	1 942 515	5 041 647

Notes sur le bilan

Immobilisations financières

Liste des filiales et participations

Renseignements détaillés sur chaque titre

	Capital	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue	Résultat du dernier exercice clos
- Filiales (détenues à + 50 %)				
SCI SCCV BAGNEUX COURBET 94300 VINCENNES	1 000	329 668	51,00	329 668
SCI SCCV ROUGET-COQUELIN 94300 VINCENNES	1 500		51,00	
SASU SADEV PROMOTION 94300 VINCENNES	765	-13 202	100,00	- 13 202
SCI SCCV VSG TRIAGE 94300 VINCENNES	1 500	- 1 795 790	51,00	- 221 743
SCI SCCV ILOT LAPLACE 94300 VINCENNES	1 500		51,00	
- Participations (détenues entre 10 et 50%)				

Renseignements globaux sur toutes les filiales

	Valeur comptable Brute	Valeur comptable Nette	Montant des prêts et avances	Cautions et avals	Dividendes encaissés
- Filiales (détenues à + 50 %)	3 570	3 570	427 807		
- Participations (détenues entre 10 et 50%)					
- Autres filiales françaises					
- Autres filiales étrangères					
- Autres participations françaises					
- Autres participations étrangères					

Notes sur le bilan

Amortissements des immobilisations

	Valeur en début d'exercice	Augmentation	Diminutions	Valeur en fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	444 225	21 080	441 173	24 132
Immobilisations incorporelles	444 225	21 080	441 173	24 132
- Terrains				
- Constructions sur sol propre	1 398 894	32 871	528 817	902 949
- Constructions sur sol d'autrui	753 286			753 286
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	327 832			327 832
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	11 060		9 360	1 699
- Installations générales, agencements aménagements divers	364 232	6 657	56 061	314 828
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	455 307	22 572	292 225	185 655
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	3 310 612	62 101	886 463	2 486 249
ACTIF IMMOBILISE	3 754 837	83 181	1 327 636	2 510 381

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 53 099 881 Euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :	449 395		449 395
Créances rattachées à des participations	427 806		427 806
Prêts	1 277		1 277
Autres	20 312		20 312
Créances de l'actif circulant :	52 650 486	52 650 486	
Créances Clients et Comptes rattachés	32 197 217	32 197 217	
Autres	18 915 891	18 915 891	
Charges constatées d'avance	1 537 378	1 537 378	
Total	53 099 881	52 650 486	449 395

Produits à recevoir

	Montant
CLIENTS FACT. A ETABLIR	198 347
ASSOCIES INTERETS COURUS SCCV ROUGE	1 612
ASSOCIES INTS COURUS SCCV CHAMP ALO	27 414
ASSOCIES INTERETS COURUS SCCV TRIAG	71 575
ASSOCIES INTERETS COURUS SCCV ILOT	20 743
INTERETS COURUS A RECEVOIR	1 450
Total	321 142

Notes sur le bilan

Dépréciation des actifs

Les flux s'analysent comme suit :

	Dépréciations à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Dépréciations à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières				
Stocks et en-cours				
Créances	1 126 186		338 312	787 874
Total	1 126 186		338 312	787 874

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 10 099 050,00 Euros décomposé en 5 179 titres d'une valeur nominale de 1 950,00 Euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	5 179	1 950,00
Titres émis pendant l'exercice		
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	5 179	1 950,00

Notes sur le bilan

Affectation du résultat

Décision de l'assemblée générale du 18/06/2025.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	52 650 209
Résultat de l'exercice précédent	-1 388 536
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	51 261 673
Affectations aux réserves	
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	51 261 673
Total des affectations	51 261 673

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/01/2025	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2025
Capital	10 099 050				10 099 050
Primes d'émission					
Ecarts de réévaluation					
Réserve légale	1 054 402				1 054 402
Réserves générales	29 176				29 176
Réserves réglementées					
Report à Nouveau	52 650 209	-1 388 536			51 261 673
Résultat de l'exercice	-1 388 536	1 388 536	782 664		782 664
Dividendes					
Subvention d'investissement					
Provisions réglementées					
Total Capitaux Propres	62 444 301		782 664		63 226 965

Notes sur le bilan

Provisions pour risques et charges

Tableau des provisions

	Montant à l'ouverture de l'exercice	Augmentations dotations de l'exercice	Reprises utilisées de l'exercice	Reprises non utilisées de l'exercice	Montant à la clôture de l'exercice
Litiges					
Garanties données aux clients					
Pertes sur marchés à terme					
Amendes et pénalités					
Pertes de change					
Pensions et obligations similaires					
Pour impôts					
Renouvellement des immobilisations					
Gros entretien et grandes révisions					
Charges sociales et fiscales sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges	21 487 909	12 892 519	10 667 388		23 713 041
Total	21 487 909	12 892 519	10 667 388		23 713 041
Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :					
Exploitation		12 892 519	10 667 388		
Financières					
Exceptionnelles					

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 340 769 369 Euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an et à 5 ans au plus	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	76 365 411	76 365 411		
- à plus de 1 an à l'origine	214 984 268	115 078 434	63 609 210	36 296 624
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	2 610 727	2 610 727		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 408 438	10 408 438		
Dettes fiscales et sociales	4 055 981	4 055 981		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10 020	10 020		
Autres dettes (**)	6 592 257	6 592 257		
Produits constatés d'avance	25 742 267	25 742 267		
Total	340 769 369	240 863 536	63 609 210	36 296 624
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	55 000 000			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :	44 709 512			
(**) Dont envers Groupe et associés	429 967			

Notes sur le bilan

Charges à payer

	Montant
FACTURES NON PARVENUES	235 313
FRS IMMO FACT. NON PARVENUES	10 020
EMPRT CAIS EPAR-1AN	16 050 363
EMPRT CRED AGR -1AN	9 915 156
EMPRT CRED.COOP. -1AN	16 982 339
EMPRUNT ARKEA CT	2 550 000
EMPRUNT LA BANQUE POSTALE CT	37 942 080
EMPRUNT CE LIGNE TRESO 10 M €	5 000 000
EMPRUNT BP LIGNE DE TRESO	7 000 000
CE LIGNE DE TRESO DIVERS	4 000 000
CA LIGNE DE TRESO DIVERS	17 000 000
PROV CP ET RTT	265 197
CHARGES SOC. S/ CP ET RTT	135 406
ORGAN.SOCIAUX CHARGES A PAYER	2 138
Total	117 088 013

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
NEUTRALISATION Rat (PERTE)	1 459 116		
CHARGES CONSTATEES D AVANCE	78 262		
Total	1 537 378		

Notes sur le bilan

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
NEUTRALISATION Rat (BENEFICE)	25 723 555		
PRODUITS CONSTATES D AVANCE	18 712		
Total	25 742 267		

Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	31/12/2025	31/12/2024
Produits des concessions d'aménagement	102 705 361	58 736 026
Produits des opérations propres	1 000 000	1 266 410
Prestations de services	744 359	376 742
TOTAL	104 449 720	60 379 178

Autres informations

Effectif

Effectif moyen du personnel : 48 personnes.

	Effectif moyen employé pendant l'exercice
Ouvriers	
Employés, techniciens, agents de maîtrise	11
Cadres et ingénieurs	37
Total	48

Engagements financiers

Engagements donnés

	Montant en Euros
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	
Engagements en matière de pensions	363 881
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	
Nantis. C. Coopératif Parts Sociétaire	217 474
Autres engagements donnés	217 474
Total	581 355
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

Autres informations

Engagements reçus

	Montant en Euros
Plafonds des découverts autorisés	
Avals et cautions	
Garanties d'emprunts par les collectivités	145 607 265
Promesses de vente	265 880 459
Autres engagements reçus	411 487 724
Total	411 487 724
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

Bilan Actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2024	Net 31/12/2023
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaire	502 192	444 225	57 967	1 844
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles	51 433		51 433	
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	614 398		614 398	614 398
Constructions	3 199 682	2 480 013	719 669	752 830
Installations techniques, matériel et outillage industriels	11 060	11 060		936
Autres immobilisations corporelles	943 504	819 539	123 965	139 649
Immobilisations corporelles en cours	69 235		69 235	58 238
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	3 585		3 585	3 585
Créances rattachées aux participations	790 076		790 076	2 042 105
Autres titres immobilisés	407 984		407 984	407 984
Prêts	1 277		1 277	1 277
Autres immobilisations financières	10 530		10 530	10 338
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	6 604 954	3 754 837	2 850 117	4 033 183
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)	387 703 697		387 703 697	360 956 342
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	429 705		429 705	538 595
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	26 277 566	836 186	25 441 380	31 414 425
Autres créances	23 712 088	290 000	23 422 088	29 083 043
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement	2 120 000		2 120 000	2 120 000
Disponibilités	10 196 390		10 196 390	23 918 462
Charges constatées d'avance (3)	1 270 315		1 270 315	1 550 706
TOTAL ACTIF CIRCULANT	451 709 761	1 126 186	450 583 575	449 581 573
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	458 314 716	4 881 023	453 433 693	453 614 756
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				2 042 105
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan Passif

	31/12/2024	31/12/2023
CAPITAUX PROPRES		
Capital	10 099 050	10 099 050
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	1 054 402	1 054 402
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	29 176	29 176
Report à nouveau	52 650 209	50 709 462
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-1 388 536	1 940 746
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	62 444 301	63 832 836
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	6 852 659	6 852 659
Provisions pour charges	14 635 251	10 921 169
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	21 487 909	17 773 827
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	289 520 261	282 541 386
Emprunts et dettes financières diverses (3)	1 294 908	1 150 962
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	25 703 550	25 823 954
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	17 882 652	22 373 136
Dettes fiscales et sociales	3 439 125	3 326 715
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	61 719	
Autres dettes	3 262 674	7 045 584
Produits constatés d'avance (1)	28 336 595	29 746 354
TOTAL DETTES	369 501 483	372 008 093
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	453 433 693	453 614 756
(1) Dont à plus d'un an (a)	129 176 002	131 000 047
(1) Dont à moins d'un an (a)	214 621 931	215 184 092
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	56 324 331	44 833 703
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	31/12/2024	31/12/2023
Produits d'exploitation (1)		
Ventes de marchandises		
Production vendue (biens)	41 603 519	95 845 789
Production vendue (services)	18 775 658	17 366 418
Chiffre d'affaires net	60 379 178	113 212 208
Dont à l'exportation		
Production stockée	26 359 644	-22 080 122
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges	14 085 907	11 205 476
Autres produits	6 667	8
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	100 831 396	102 337 569
Charges d'exploitation (2)		
Achats de marchandises		
Variations de stock		
Achats de matières premières et autres approvisionnements	85 592 620	89 243 853
Variations de stock		
Autres achats et charges externes (a)	1 568 371	1 663 965
Impôts, taxes et versements assimilés	216 612	327 169
Salaires et traitements	4 035 216	3 732 670
Charges sociales	1 936 119	1 926 901
Dotations aux amortissements et dépréciations :		
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements	68 878	194 096
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	34 235	570 164
- Pour risques et charges : dotations aux provisions	8 569 133	4 742 503
Autres charges	4 810	31 942
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	102 025 994	102 433 264
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	-1 194 599	-95 695
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)	212 902	1 750 522
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)	1 000	33 861
Produits financiers		
De participation (3)	205 558	268 397
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)	-3 713	27 173
Autres intérêts et produits assimilés (3)	114 475	141 050
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
Différences positives de change		32
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)	316 320	436 652
Charges financières		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	290 000	
Intérêts et charges assimilées (4)	229 134	4 352
Différences négatives de change	16	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES (VI)	519 150	4 352
RESULTAT FINANCIER (V-VI)	-202 830	432 300
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)	-1 185 527	2 053 265

Compte de résultat (suite)

	31/12/2024	31/12/2023
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)		
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	202 225	201 660
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)	202 225	201 660
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	-202 225	-201 660
Participation des salariés aux résultats (IX)	784	223 091
Impôts sur les bénéfices (X)		-312 232
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)	101 360 618	104 524 743
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)	102 749 153	102 583 997
BENEFICE OU PERTE	-1 388 536	1 940 746
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026

ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_6-DE



Notes complémentaires

Bilan Actif par activité

Rubriques	Fonctionnement	Mandat	Concession	Op propres	Etudes	31/12/2025	31/12/2024
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES							
Frais d'établissement							
Frais de recherche et de développement	79 405					79 405	57 967
Concessions, brevets et droits similaires							
Fonds commercial	8 350					8 350	51 433
Autres immobilisations incorporelles							
Avances et acomptes sur immo. incorporelles							
IMMOBILISATIONS CORPORELLES							
Terrains	431 459		182 939			614 398	614 398
Constructions	662 656		0			662 656	719 669
Installations techniques, matériel et outillage industriels							0
Autres immobilisations corporelles	87 528		3			87 531	123 965
Immobilisations corporelles en cours	217 963					217 963	69 235
Avances et acomptes							
IMMOBILISATIONS FINANCIERES							
Participations par mise en équivalence							
Autres participations	3 585					3 585	3 585
Créances rattachées à des participations	427 806					427 806	790 076
Autres titres immobilisés	214 325		125 553	68 107		407 984	407 984
Prêts			1 277			1 277	1 277
Autres immobilisations financières	20 312					20 312	10 530
ACTIF IMMOBILISE	2 153 388		309 772	68 107		2 531 266	2 850 116
STOCKS ET EN-COURS							
Matières premières, approvisionnements							
En-cours de production de biens	0		352 399 964	8 512 954		360 912 918	387 703 697
Avances et acomptes versés sur commande	44 084	329 394	2 884 991	137 089		3 395 558	429 705
CRÉANCES							
Créances clients et comptes rattachés	393 577	151 646	30 400 848	370 570	92 702	31 409 343	25 441 380
Autres créances	2 454 352		16 229 677	26 727	-5 948	18 704 808	23 304 499
Fournisseurs débiteurs	92 513	16 702	24 409			133 623	117 589
Mandats		77 461				77 461	
Neutralisation des résultats de concessions			1 459 116			1 459 116	1 147 810
Charges constatées d'avance	78 262					78 262	122 505
Capital souscrit et appelé, non versé							
DIVERS							
Autres titres	1 500 000					1 500 000	2 120 000
Actions propres							
Disponibilités	31 838 272					31 838 272	10 196 390
ACTIF CIRCULANT	36 401 060	575 202	403 399 004	9 047 340	86 754	449 509 360	450 583 575
TOTAL ACTIF	38 554 448	575 202	403 708 776	9 115 446	86 754	452 040 626	453 433 693

Bilan Passif par activité

Rubriques	Fonctionnement	Mandat	Concession	Op propres	Etudes	31/12/2025	31/12/2024
Capital social ou individuel (dont versé :	10 099 050					10 099 050	10 099 050
Primes d'émission, de fusion, d'apport							
Ecart de réévaluation							
Réserve légale	1 054 402					1 054 402	1 054 402
Réserve statutaire ou contractuelles							
Réserves réglementées							
Autres réserves	29 176					29 176	29 176
Report à nouveau	19 138 661	0	-70 084	32 878 029	-684 933	51 261 673	52 650 209
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	506 591			20 884	255 189	782 664	-1 388 536
Subventions d'investissement							
CAPITAUX PROPRES	30 827 880	0	-70 084	32 898 913	-429 744	63 226 965	62 444 301
Provisions pour risques	330 300		6 459 409			6 789 709	6 852 659
Provisions pour charges	0		16 923 332			16 923 332	14 635 251
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	330 300		23 382 741			23 713 041	21 487 908
DETTES FINANCIERES							
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			210 984 268	4 000 000		214 984 268	233 195 930
Découverts et concours bancaires	76 365 411					76 365 411	56 324 331
Emprunts et dettes financières divers	0		2 165 760	15 000		2 180 760	864 941
Emprunts et dettes financières diverses - Associés	429 967					429 967	429 967
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			24 330 541	710		24 331 251	25 703 550
DETTES D'EXPLOITATION							
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	474 335	978 673	8 929 826	25 605		10 408 438	17 882 652
Dettes fiscales et sociales	867 796		3 114 715	43 058	30 412	4 055 981	3 439 125
DETTES DIVERSES							
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10 020					10 020	61 719
Autres dettes			455 639			455 639	455 639
Mandats		6 136 618				6 136 618	2 807 034
Neutralisation des résultats concessions			25 723 555			25 723 555	28 317 882
Produits constatés d'avance				18 712		18 712	18 712
DETTES	78 147 530	7 115 291	275 704 304	4 103 085	30 412	365 100 621	369 501 483
TOTAL PASSIF	109 305 710	7 115 291	299 016 960	37 001 998	-399 332	452 040 627	453 433 692
Créances et dettes internes	-70 751 262	-6 540 089	104 691 815	-27 886 552	486 087	0	0
TOTAL GENERAL	38 554 448	575 202	403 708 776	9 115 446	86 754	452 040 626	453 433 692

Compte de Résultat par activité (Partie 1)

Compte de résultat	31/12/2025	31/12/2024	Fonctionnement	Mandats	Op propres	Etudes	Concession
Ventes de marchandises							
Production vendue de biens	86 110 309	41 603 519			1 000 000		85 110 309
Production vendue de services	18 339 411	18 775 658	412 544		250 555	81 260	17 595 052
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	104 449 720	60 379 178	412 544		1 250 555	81 260	102 705 361
Production stockée	-26 790 779	26 359 644			-798 420		-25 992 359
Production immobilisée							
Subventions d'exploitation	4 500		4 500				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	18 582 353	14 085 907	5 578 572		48 312		12 955 469
Autres produits	169	6 667	169				
PRODUITS D'EXPLOITATION	96 245 962	100 831 396	5 995 784		500 447	81 260	89 668 471
Achats de marchandises (y compris droits de douane)							
Variation de stock (marchandises)							
Achats de matières premières et autres appro	76 839 460	85 592 620	9 405		54 103		76 775 952
Variation de stock (matières premières)							
Autres charges et charges externes	1 519 226	1 568 371	1 458 806		323	60 097	
Impôts, taxes et versements assimilés	129 166	216 612	120 055		8 833	278	
Salaires et traitements	3 488 057	4 035 216	3 488 057				
Charges sociales	1 752 024	1 936 119	1 752 024				
DOTATIONS D'EXPLOITATION							
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	83 181	68 878	83 181				
Sur immobilisations : dotations aux provisions							
Sur actif circulant : dotations aux provisions		34 235					
Pour risques et charges : dotations aux provisions	12 892 519	8 569 133					12 892 519
Autres charges	42 527	4 810	42 527				
CHARGES D'EXPLOITATION	96 746 158	102 025 994	6 954 054		63 259	60 375	89 668 471
RESULTAT D'EXPLOITATION	-500 196	-1 194 599	-958 269		437 189	20 884	
OPERATIONS EN COMMUN							
Bénéfice attribué ou perte transférée	168 131	212 902	168 131				
Perte supportée ou bénéfice transféré	256 213	1 000	256 213				
PRODUITS FINANCIERS							
Produits financiers de participations	121 344	205 558	121 344				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		-3 713					
Autres intérêts et produits assimilés	2 056 702	114 475	2 056 702				
Reprise sur provisions et transferts de charges	290 000		290 000				
Différences positives de change							
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement							
PRODUITS FINANCIERS	2 468 046	316 320	2 468 046				
Dotations financières aux amortissements et provisions		290 000					
Intérêts et charges assimilés	1 371 717	229 134	1 189 717		182 000		
Différences négatives de change		16					
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement							
CHARGES FINANCIERES	1 371 717	519 150	1 189 717		182 000		
RESULTAT FINANCIERS	1 096 329	-202 830	1 278 329		-182 000		
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	508 050	-1 185 527	231 977		255 189	20 884	

Compte de Résultat par activité (Partie 2)

Compte de résultat	Toutes activités		Par activité au 31 12 2025				
	31/12/2025	31/12/2024	Fonctionnement	Mandats	Op propres	Etudes	Concession
Produits exceptionnels sur opérations de gestion Produits exceptionnels sur opérations de capital Reprises sur provisions et transferts de charges							
PRODUITS EXCEPTIONNELS							
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion Charges exceptionnelles sur opérations de capital Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		202 225					
CHARGES EXCEPTIONNELLES		202 225					
RESULTAT EXCEPTIONNEL		-202 225					
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise Impôts sur les bénéfices	-274 614	784	-274 614				
TOTAL DES PRODUITS	98 882 139	101 360 618	8 631 961		500 447	81 260	89 668 471
TOTAL DES CHARGES	98 099 475	102 749 154	8 125 370		245 259	60 375	89 668 471
BENEFICE OU PERTE	782 664	-1 388 537	506 591		255 189	20 884	

COMMUNE DE BAGNEUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 13 OCTOBRE 2026

L'an deux mille vingt six, le treize octobre, à 19h00, le Conseil municipal, légalement convoqué le 7 octobre 2026, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, à l'Espace Léo-Ferré sis rue Charles-Michels à Bagneux., sous la présidence de Madame Marie-Hélène AMIALE, Maire de Bagneux.

Nombre total de
membres composant le
Conseil municipal : 43

Nombre de membres
présents et représentés
lors de la séance, à
l'appel :

- présents : 39
- représentés : 4
- absents : 0

Étaient présents :

Madame Hélène CILLIERES, Monsieur Mouloud HADDAD, Madame Corinne PUJOL, Monsieur Laurent KANDEL, Madame Aïcha MOUTAOUKIL, Monsieur Farid HOUSNI, Madame Ingrid BIDAULT, Monsieur Lionel CHASSAT, Madame Claire GABIACHE, Madame Fanny DOUVILLE, Madame Laura STORNI, Monsieur Olivier BARBEROUSSE, Madame Monica FABRE, Monsieur Maxime FAURE, Madame Christiane HOCHET, Monsieur Thierry TANZILLI, Madame Blodine B.CANAL, Monsieur Marc ABRAMSON, Madame Laurence SALAUN, Madame Marlyse MONNEY, Monsieur Naïm BEN ROMDHANE, Monsieur Moussa KONATE, Madame Sabine GRAUX, Madame Adria NECIR, Monsieur Guillaume PEAN, Monsieur Anthony LAFITTE, Monsieur Hakim ABDOU, Madame Béatrice BORZACCA, Madame Léa BIZERAY, Monsieur Valentin GARNIER, Monsieur Bidjad CHAOUCH, Madame Jeanne QUILGARS-NUNES, Madame Laura HINIGER-KIEFFER, Monsieur Jean-Luc ROUSSEAU, Monsieur Antonio CEDIEL, Madame Julienne KUETCHA DABOVE SIMO, Madame Raphaëlle PIGNARRE, Monsieur Augustin BIETTE, Monsieur Saloum KEITA

Étaient absents excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Kevin NOUAR à Madame Marlyse MONNEY, Monsieur James NDJEHOYA à Madame Aïcha MOUTAOUKIL, Monsieur Soheib MABROUKI à Madame Blodine B.CANAL, Madame Anabelle GUEDJ à Monsieur Antonio CEDIEL

Votes pour : 36
Votes contre : 0
Abstentions : 7
NPPV : 0

Les membres présents formant la majorité des conseillers en exercice, ils peuvent valablement délibérer en application de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

La Maire ayant ouvert la séance et l'appel nominal des conseillers municipaux ayant été effectué, il a été procédé, conformément à l'article L. 2121-15 du code précité, à la désignation d'un secrétaire dans le sein du conseil.

M. Mouloud HADDAD ayant obtenu la majorité des suffrages, il a été désigné pour remplir cette fonction qu'il a acceptée.

DEL_20261013_7

Information au Conseil Municipal sur le
Compte-Rendu Annuel à la Collectivité
Locale (CRACL) relatif à la Zone
d'Aménagement Concertée (ZAC) de
l'Ecoquartier Victor Hugo au titre de
l'année 2025

COMMUNE DE BAGNEUX

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DEL_20261013_7

Aménagement urbain

ZAC Ecoquartier Victor Hugo - CRACL 2025

Objet : Information au Conseil Municipal sur le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) relatif à la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de l'Ecoquartier Victor Hugo au titre de l'année 2025

Le Conseil municipal,

A LA MAJORITE ABSOLUE

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2121-29 et L. 2122-21 ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L. 300-4 et L. 300-5 ;

Vu la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983 relative aux sociétés d'économies mixtes locales, modifiée notamment par la loi n° 2002-1 du 2 janvier 2002 ;

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

Vu la délibération n° 2017/12/08/04 du Conseil de la Métropole du Grand Paris du 8 décembre 2017 définissant l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement de l'espace ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 27 septembre 2011 créant la ZAC Quartier Nord de l'écoquartier Victor-Hugo ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 15 mai 2012 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Quartier Nord de l'écoquartier Victor-Hugo ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 15 mai 2012 approuvant le programme des équipements publics de la ZAC Quartier Nord de l'écoquartier Victor Hugo ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 15 mai 2012 attribuant la concession d'aménagement de la ZAC Quartier Nord - Ecoquartier Victor Hugo à la Société d'Économie Mixte Agir pour Bagneux (SEMABA) ;

Vu le traité de concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC de l'écoquartier Victor-Hugo signé le 4 juin 2012 par la Ville de Bagneux et la SEMABA ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 24 juin 2014 approuvant les modalités de la concertation et des objectifs poursuivis en vue de la modification de la ZAC Quartier Nord de l'écoquartier Victor-Hugo ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Bagneux du 20 septembre 2016 tirant le bilan de la concertation de la ZAC Quartier Nord de l'écoquartier Victor-Hugo et approuvant le dossier de création de ZAC modifié ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 20 septembre 2016 approuvant le transfert de la concession d'aménagement de la ZAC Quartier Nord de l'écoquartier Victor Hugo de la SEMABA à la Société d'Aménagement et Développement des Villes du Département du Val-de-Marne (SADEV 94) ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 25 juin 2018 prenant acte de l'actualisation du dossier de réalisation approuvé le 15 mai 2012 ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 25 juin 2018 prenant acte de l'avenant n°5 au traité de concession d'aménagement signé le 4 juin 2012, actant le transfert de la ZAC à l'Établissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris (VSGP) ;

Vu le transfert de la ZAC à VSGP en 2018 ;

Vu la délibération du Bureau du Territoire du 9 avril 2019 approuvant la modification du dossier de réalisation de la ZAC de l'écoquartier Victor-Hugo ;

Vu la délibération du Bureau du Territoire du 9 avril 2019 approuvant les termes de l'avenant n°5 au traité de concession de la ZAC de l'écoquartier Victor-Hugo ;

Vu la délibération n° DEL_20250617_17 du Conseil municipal du 17 juin 2025 émettant un avis favorable à l'actualisation de l'étude d'impact du dossier de réalisation modificatif n°2 de la ZAC Ecoquartier Victor-Hugo ;

Vu la délibération du Bureau de Territoire du 16 septembre 2025 approuvant la modification n°2 du Dossier de réalisation de la ZAC Ecoquartier Victor-Hugo ;

Vu la délibération du Bureau de Territoire en date du 26 novembre 2025 approuvant l'avenant n°7 au Traité de concession d'Aménagement de la ZAC Ecoquartier Victor-Hugo ;

Vu le Compte-Rendu d'Activité à la Collectivité Locale (CRACL) 2025 et les perspectives pour 2026 présentés par SADEV 94, joints à la présente délibération ;

Vu l'avis de la commission municipale unique du 6 octobre 2026 ;

Considérant que la ZAC Ecoquartier Victor Hugo est une opération transférée de plein droit à l'Établissement Public Territorial Vallée Sud-Grand Paris (VSGP), qui se substitue de plein droit à la commune de Bagneux dans ses droits et obligations ;

Considérant que le montant des dépenses réalisées au titre de l'exercice 2025 s'élève à 1 978 259 € HT, portant à 202 168 155 € HT le montant des dépenses cumulées depuis le début de l'opération ;

Considérant que les recettes perçues au titre de l'exercice 2025 s'élèvent à 375 872 € HT, portant à 183 206 690 € HT le montant des recettes cumulées depuis le début de l'opération ;

Considérant que l'augmentation du bilan prévisionnel de la ZAC passe de 214 686 038 € HT (CRACL 2024) à 214 811 914 € HT (CRACL 2025) justifié par l'augmentation des coûts travaux sur le secteur 4, de la consolidation du terrain d'assiette du L1 et d'autres ajustements mineurs (ex. : études, OPCIC) ;

Considérant que cette augmentation est compensée par le prix de cession du lot 1 ;

Considérant que, malgré des risques identifiés (contentieux fonciers, surcoûts travaux, décalage SGP, fragilité du Permis de construire Livinx), le bilan 2025 confirme l'équilibre global de l'opération, sous réserve de la maîtrise des aléas et de la perception des recettes prévues ;

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

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

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

Ayant entendu le rapporteur,

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE :

Article 1^{er} : prend acte du compte rendu annuel d'activité à la collectivité locale (CRACL) pour l'exercice 2025 relatif à l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de l'écoquartier Victor-Hugo à Bagneux par la Société d'aménagement des villes et du département du Val-de-Marne (SADEV 94) .

Article 2 : donne un avis favorable en vue de son approbation par le bureau de Territoire de l'Établissement public territorial Vallée Sud – Grand Paris.

Commune de de Bagneux – Délibération du Conseil municipal n° D

Article 3 : la présente délibération peut faire l'objet d'un recours personnes auxquelles elle fait grief dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication. Ce recours contentieux doit être introduit auprès du tribunal administratif de Cergy-Pontoise, sis 2-4, boulevard de l'Hautil à Cergy (95000). Il peut être intenté par voie dématérialisée au moyen de l'application informatique dénommée « télérecours citoyens » (accessible à partir du site Internet www.telerecours.fr).

Article 4 : la présente délibération sera transmise au Préfet des Hauts-de-Seine, notifiée à l'Etablissement public territorial Vallée Sud – Grand Paris, et publiée en ligne sur le site Internet de la Commune.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits et, après lecture, les membres présents ayant signé.

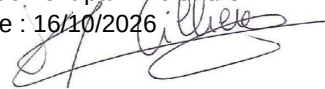
Pour extrait conforme,

Le Secrétaire de séance
Mouloud Haddad



La Maire
Hélène Cillières

Signé électroniquement par : Hélène CILLIERES
Date de signature : 16/10/2026
Qualité : Maire





COMPTE RENDU AUX COLLECTIVITES LOCALES

Nom de la ville	BAGNEUX
Nom de l'opération	ZAC ECOQUARTIER VICTOR HUGO
Numéro de l'opération	411
Date	2025

PREAMBULE

A – Contexte de réalisation de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo

La ZAC Ecoquartier Victor Hugo se situe au nord de la commune de Bagneux à la limite avec les communes d’Arcueil, et de Cachan. Son périmètre est bordé par deux routes départementales (avenue Aristide Briand RD920 à l’est, l’avenue Victor Hugo à l’ouest).

Il s’agit historiquement d’un quartier populaire, mal relié aux quartiers voisins et au centre-ville. La densité bâtie est relativement faible et le site est caractérisé par la juxtaposition de pavillons isolés, des maisons individuelles en bandes, et des immeubles collectifs dont une barre de 117 m de long et une tour de 15 étages (démolie depuis septembre 2016). Y subsistaient de nombreuses emprises mutables, peu ou mal occupées par des activités anciennes et souvent mal adaptées à la densification de l’habitat de la proche couronne (casse automobile, brocante, garages...).

L’entrée de ville par la RD920 est ainsi peu valorisée et peu attractive, malgré son positionnement en continuité de la Vache Noire à Arcueil.

En limite du quartier d’habitat social de la Pierre Plate, appelé lui-même à évoluer à la faveur du projet de rénovation urbaine et sociale de la Pierre Plate – ZAC des Musiciens, le périmètre de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo comprend deux centralités commerciales

La première autour du pôle multimodal Bagneux-Lucie Aubrac entamée par la présence aujourd’hui déjà d’Auchan et d’une boulangerie, la deuxième située à l’angle entre la rue de Verdun et l’avenue Aristide Briand, déjà amorcée par la moyenne surface Casino, depuis rachetée par Intermarché, implantée au sud du périmètre de la Zac.

B -Les objectifs de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo

Les principaux axes qui ont guidé l’élaboration du projet d’aménagement ZAC Ecoquartier Victor Hugo sont les suivants :

- La lutte contre l’étalement urbain et la promotion d’un modèle urbain compact de haute qualité environnementale, de mixité fonctionnelle et sociale, à proximité d’un mode de transport collectif majeur pour la commune et ses habitants ;
- Le développement de l’activité économique (activités tertiaires et commerciales) en redynamisant la façade urbaine sur l’avenue Aristide Briand et le futur pôle multimodal, contribuant ainsi à un accroissement et une diversification des emplois sur le territoire de la commune de Bagneux ;
- La construction de logements diversifiés contribuant à mieux répondre aux attentes en matière d’habitat et à renforcer la mixité sociale dans un site où l’offre en transports collectifs va considérablement s’améliorer ;

- La réalisation d'équipements publics dans le domaine de l'enfance (reconstruction et extension de la crèche située sur la future emprise des travaux du métro, construction d'un nouveau groupe scolaire).
- Un projet urbain de haute qualité environnementale et de développement durable, inscrit dans un Ecoquartier et objet d'une concertation innovante et pérenne (Maison du projet) : approche environnementale de l'urbanisme, éco architecture, énergies renouvelables (géothermie notamment), coulée verte au nord du site mettant en valeur les jardins familiaux existants, continuité de liaisons douces paysagères depuis l'aqueduc de la Vanne au nord jusqu'au parc Robespierre au sud, requalification de l'entrée de ville Victor-Hugo – Aristide Briand, réalisation d'un boulevard urbain planté le long de l'avenue Aristide Briand, amélioration des circulations et création de nouvelles circulations douces, réalisation d'espaces publics favorisant la convivialité et l'accessibilité du site et des quartiers avoisinants

C - Programmation

Cette opération doit permettre la réalisation du programme global prévisionnel de constructions et d'équipements publics présenté dans le cadre de la modification du Dossier de Création ayant fait l'objet d'une délibération du Conseil municipal le 20 septembre 2016 et actualisé dans le cadre de la modification du Dossier de réalisation en 2018 délibéré en 2019, à savoir, et mis à jour en 2025 :

Programme de construction (Dossier de réalisation de 2025) :

La ZAC Ecoquartier Victor Hugo étant une ZAC à maîtrise foncière partielle, plusieurs opérations privées sont développées dans le périmètre de la ZAC sur du foncier non maîtrisé par l'aménageur et participent au programme prévisionnel des constructions.

De nouvelles opérations privées (MG Partners, Coffim, OPEL) engagées entre 2020 et 2022 ont rendu nécessaire la mise à jour de ce programme des constructions dans le dossier de réalisation délibéré en 2025.

- 149 000 m² de surface plancher de logement. L'offre de logement est prévue diversifiée (typologies, taille, expositions...) afin d'assurer la mixité sociale du quartier.
- 151 000 m² de surface de plancher dédiée à l'activité économique (20 500 m² de commerces et 130 500 m² de bureaux). Ces activités seront regroupées autour des deux gares et le long de la RD920.

ZAC Ecoquartier Victor Hugo		SDP totale m²	SDP Bureaux m²	SDP Commerces m²	SDP Logements m²	SDP Equipement m²	SDP totale m² (hors équipements)
Charge foncière	Secteur 1	54 585	54 585	0	0	0	54 585
	Secteur 2	28 465	28 465	0	0	0	28 465
	Secteur 3	35 012	24 676	324	8 793	1 219	33 793
	Secteur 4-5	50 152	0	2 875	46 426	851	49 301
	Secteur 6	44 880	526	6 319	35 988	2 047	42 833
	TOT	240 885	108 252	15 160	113 356	4 117	236 768
Participations constructeurs	Secteur 1	6 466	0	1 167	5 299	0	6 466
	Secteur 2	14 028	8 488	0	5 540	0	14 028
	Secteur 3	13 700	13 700	0	0	0	13 700
	Secteur 4-5	26 906	148	4 211	22 547	0	26 906
	Secteur 6	0	0	0	0	0	0
	TOT	63 800	22 336	5 378	36 086	0	63 800
TOT CF + PC		304 685	130 588	20 538	149 442	4 117	300 568

Programme des équipements publics :

- Le remplacement de l'ancienne crèche du Champs des Oiseaux, aujourd'hui démolie, et qui a été reconstituée au rez-de-chaussée d'un lot de logements (L6) situé au cœur de la ZAC et agrandie pour accueillir 30 berceaux supplémentaires (crèche Graine de Lune).
- La ZAC participe au financement du groupe scolaire Nikki de Saint-Phalle réalisé par la Ville dans le parc Robespierre.
- Equipements d'infrastructure de voirie et réseaux divers visant à la création de nouveaux espaces publics de qualité et à la requalification d'espaces publics existants.

Autres équipements publics ou ouverts au public liés à l'opération d'aménagement :

- Une station de métro de la ligne 4 et une station du Grand Paris Express ligne 15. Ces deux lignes de transport sont implantées sur la place Lucie Aubrac.
- Un équipement public de la commune de Bagneux dans le futur lot G3, ayant vocation à accueillir, entre autres, la relocalisation du Centre socio-culturel Jacques Prévert.
- Un équipement culturel privé au cœur du secteur 4, dans un projet immobilier qui proposera un espace de répétitions avec jardin de 300 places au double usage : accueil de compagnies de danse et de théâtre ainsi que d'ensemble musicaux sur des temps de répétitions, et un temps d'utilisation réservé pour des activités organisées par la ville de Bagneux.

D - Rappel des procédures

SIGNATURE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

La Concession d'aménagement fixe les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles le Concessionnaire réalisera ses missions, sous le contrôle du

Concédant. Cette Concession d'aménagement a été signée le 6 juin 2012 pour une durée initiale de 7 ans.

TRANSFERT DE LA CONCESSION

À la suite de l'évolution de la structure de la société SEMABA et au regard des enjeux du projet d'aménagement de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo, la Ville de Bagneux et la SEMABA ont transféré le traité de concession à Sadev 94 par le biais d'un avenant n° 3 au traité de concession signé en octobre 2016.

Ce transfert de la concession a été suivi en octobre 2016 d'un acte notarié transférant l'ensemble du patrimoine détenu par la SEMABA à Sadev 94, y compris les terrains visés par l'ordonnance d'expropriation d'avril 2016.

MODIFICATION DE LA ZAC

La démarche conduite à l'échelle du Quartier nord et du PRUS de la Pierre Plate – ZAC des Musiciens est venue conforter les objectifs de la ZAC et a entraîné une évolution du plan d'aménagement initial, en lien avec les projets des métros.

Afin d'intégrer ces évolutions, le Conseil municipal a délibéré en juin 2014 pour approuver les objectifs poursuivis, modifier le dossier de création et lancer la concertation, à savoir :

- une modification du périmètre initial de la ZAC qui vient renforcer le lien entre le quartier de la Pierre Plate et une nouvelle centralité îlot gare ;
- une évolution de la programmation dans une logique de renforcement de la mixité fonctionnelle, de la mixité sociale et de la trame des espaces publics sur plusieurs secteurs de la ZAC :
 - le secteur îlot gare, dont la programmation s'est précisée, avec la création de trois lots constructibles autour d'une place urbaine, intégrant un pôle multimodal en lien avec les deux métros,
 - Le long de la RD 920, avec une plus grande mixité fonctionnelle recherchée
- de faire évoluer le programme des équipements publics en lien avec les besoins des futurs habitants de la ZAC, mais aussi au regard des besoins en équipements à l'échelle du Quartier Nord, du reste de la commune et au-delà, compte tenu d'un positionnement au cœur d'une nouvelle centralité métropolitaine.

Le dossier de création ainsi modifié est approuvé par le Conseil municipal de septembre 2016.

Depuis 2016, la constructibilité de la ZAC a évolué avec :

- La diminution de la constructibilité en bureaux sur le secteur des gares et l'augmentation de la constructibilité en logements (lot G3),
- Le développement d'un projet privé de logements et de bureaux (Programmes Network 1 et Odyssée),
- La transformation d'un projet privé de bureaux en logements (B0).

Le dossier de réalisation modificatif est validé et délibéré par le Conseil municipal en juin 2018, puis par le Bureau de territoire en avril 2019.

En 2020 est confirmée la nécessité d'actualiser les constructibilités et la programmation de la ZAC, avec la mise au point d'un dossier de réalisation modificatif n°2 de la ZAC réalisé en 2025.

DUP

En vue de l'acquisition par voie d'expropriation des terrains nécessaires à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté Ecoquartier Victor Hugo, la SEMABA a sollicité le Préfet des Hauts-de-Seine pour l'ouverture d'une enquête publique unique qui s'est déroulée du 16 septembre 2013 au 31 octobre 2013.

Par arrêté DRE/BELP n° 2014-155 du 22 septembre 2014, le Préfet des Hauts-de-Seine a déclaré l'utilité publique du projet de ZAC Ecoquartier Victor Hugo au profit de la SEMABA.

Puis par arrêté n° DRE/BELP en date du 25 février 2015, le Préfet des Hauts-de-Seine a déclaré la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet.

Une ordonnance d'expropriation a été rendue par le Juge le 15 avril 2016 et notifiée aux différents propriétaires en juin 2016, avant d'être publiée aux hypothèques le 26 août 2016.

À la suite du transfert de la concession de la SEMABA à Sadev 94 et afin de permettre la bonne intervention de l'EPFIF dans sa mission de maîtrise foncière, un arrêté de transfert de la DUP au bénéfice de Sadev 94 et de l'EPFIF a été signé par le préfet le 24 mai 2017.

CONVENTION DE PORTAGE VILLE DE BAGNEUX – EPFIF

La Ville de Bagneux a signé en 2008 une convention de portage avec l'EPF92 sur différents secteurs de la commune, transmise à l'EPFIF. Depuis l'arrêté de transfert de la DUP en mai 2017, et afin d'accélérer les acquisitions sur le secteur 4, l'EPFIF a travaillé avec les services de la préfecture pour lancer une enquête parcellaire qui s'est déroulée du 12 au 30 juin 2018. L'EPFIF a obtenu l'arrêté de cessibilité le 26 février 2019 et une ordonnance d'expropriation le 8 octobre 2019.

E – Mise en œuvre de la concession d'aménagement

La Concession d'Aménagement a été confiée par la Ville de Bagneux à la SEMABA pour une durée de 7 ans le 6 juin 2012 puis transférée à Sadev 94 le 1^{er} octobre 2016. L'avenant 4 a porté à 12 ans la durée de la concession en 2017, le terme de la concession ayant été fixé au 4 juin 2024.

Le décalage de la date de la livraison de la gare SGP, annoncée fin 2025, et aujourd'hui fin 2027, a entraîné la modification du calendrier de finalisation des aménagements et lots de la ZAC autour de la station.

La promesse de vente du lot G1 signée en 2015 a été prorogée et l'avenant 6 au Traité de Concession également pour couvrir les aménagements à réaliser fin 2028 à l'issue du chantier du lot.

Le décalage de l'ouverture de la gare SGP en 2027 imposera de revoir l'échéance de cession du foncier du lot G1 et de fin de la concession d'aménagement. Il est proposé fin 2026, la délibération d'un avenant n°8 pour la prorogation à décembre 2030 de la concession.

Le phasage de ces travaux est intégré à l'étude de Pôle et au planning de financement partagé avec les partenaires financeurs IDF Mobilité, SGP et le CD92. Le Schéma de référence arbitré en 2021, et mis en signature en 2022, prévoit ce calendrier de financement jusqu'en 2028. Cette échéance n'a pas encore été mise à jour à la suite de l'annonce du décalage de l'ouverture de la ligne en avril 2027.

En complément, ce décalage de livraison de la gare et du pôle de transport qui l'accompagne nécessite une intervention en deux fois aux abords de la ligne 15 et pour garantir l'intermodalité bus/métros entre 2025 et 2029. Ces travaux feront l'objet d'une convention de financement IDFM en cours de rédaction en 2025 suite à un courrier confirmant le co financement de ces travaux comme annoncé lors de la conférence des Maires de la ligne 15sud en juillet 2023. En 2025 est également travaillé avec IDFM et la SGP des conventions de financements de la mission d'OPCIC nécessaire à la libération des emprises pour l'aménagement des accès au pôle.

Le pôle de déplacement intégrant des voiries jusqu'ici non prévues dans le programme des équipements de la ZAC, la Ville de Bagneux et Sadev 94 ont acté leur intégration dans les missions de l'aménageur et le Programme des équipements de la ZAC, et leur financement par la Ville dans le cadre d'une participation aux équipements non prévus dans le périmètre initial mais nécessaire au fonctionnement du pôle, intégrée par avenant au TCA.

- 28/05/2013 : avenant 1 / modification du montage juridique et financier de la crèche
- 14/12/2015 : avenant 2 / augmentation de la participation de la Ville au financement de la crèche ; délégation du DPU à l'aménageur ; intégration du régime de la participation constructeurs
- 20/09/2016 : avenant 3 / transfert de la concession d'aménagement à Sadev94
- 06/04/2017 : avenant 4 / prorogation de la concession d'aménagement jusqu'en 2024
- 12/08/2019 : avenant 5 / transfert de la concession d'aménagement à VSGP ; modification des participations financières à la ZAC ; augmentation de la participation de la Ville au financement de la crèche ; ajout d'une subvention de la Région IDF ; modification des frais de fonctionnement de l'aménageur.
- 25/01/2023 : avenant 6 / prorogation de 4 ans de la concession d'aménagement pour accompagner l'impact du décalage de la livraison du GPE à fin 2025, modification correspondante du calcul de la rémunération de l'aménageur et intégration des équipements publics nécessaires, y compris ceux situés en dehors du périmètre, selon versement d'une participation complémentaire de la collectivité.
- **24/12/2025 : avenant 7/ modification de l'article 23 pour la mise en place du pool de trésorerie de Sadev 94 dans l'opération ;**

Un avenant n°8 de prolongation de la mission de Sadev 94 pour la réalisation de l'opération jusqu'à la livraison des deux derniers lots de la ZAC (L1 et G1, dont la livraison est prévue fin

2029), est proposé à la délibération de l'autorité concessionnaire en accompagnement du CRACL 2025.

Conformément aux dispositions de la Concession, le présent CRACL présente un arrêté des comptes et les prévisions actualisées de l'opération pour les prochaines années.

1. Etudes et prestations de maitrise d'œuvre

Etudes préalables

Les études préalables ont été menées par l'architecte urbaniste Arte Charpentier et Berim, ainsi que des BET spécialisés, depuis le lancement de la concession. Elles ont permis l'élaboration du projet d'aménagement définitif et du plan guide de la ZAC.

En 2025, Arte Charpentier poursuit sa mission d'accompagnement de Sadev 94 dans le cadre du marché de maîtrise d'œuvre de l'opération.

Maitrise d'œuvre

La Maitrise d'œuvre pour les aménagements d'espaces publics a été confiée en juillet 2015 au groupement Arte Charpentier – BERIM.

Un AVP 1 global à l'échelle de la ZAC a été produit en 2014.

En 2016, un AVP 2 a été produit sur les différents secteurs de la ZAC, à l'exception du secteur des Gares.

Le secteur des Gares a fait l'objet d'un AVP 2 spécifique en 2018 puis d'un AVP3 validé en 2020 pour intégration des différentes prescriptions des partenaires (RATP, SGP, Etude de pôle). Ce travail partenarial a imposé à la maitrise d'œuvre un travail de synthèse et de coordination en complément de sa mission première. Depuis 2019, un AVP 3 spécifique au secteur 4 a été produit pour tenir compte des évolutions du secteur, liées au développement des lots attribués à la suite de la consultation innovante de promoteurs et architectes.

L'année 2025 voit la consultation des entreprises et le lancement du chantier pour la réalisation de la 3^{ème} phase du parvis et pour la casquette de protection de la RATP.

En 2025, les travaux de la partie d'espaces publics restant à réaliser du secteur 4 sont engagés, pour une fin prévue au T3 2026.

Enfin, la MOE accompagne les études des opérateurs en vue du dépôt du PC des lots L1 et G1.

Etude foncières

Pour la mise en œuvre de la ZAC, différentes estimations foncières ont été réalisées par le bureau d'étude Segat.

Etudes techniques

La ZAC a nécessité également le rendu d'études spécifiques nécessaires à la mise au point technique des espaces publics.

La sollicitation de bureaux d'études spécialisés permet d'appuyer l'aménageur dans la résolution de problématiques techniques, comme la coordination technique des chantiers du secteur 4 et 6, ou les études pour le dépôt et l'obtention d'une Déclaration préalable pour la réalisation de la casquette sur la sortie du métro RATP en bordure du lot G3.

2. Etat d'avancement de la maîtrise foncière dans le périmètre de ZAC

Depuis 2008, Sadev 94 s'est rendue propriétaire de biens situés dans le périmètre de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo progressivement dans le cadre des expropriations menées par l'EPFIF. Aucune nouvelle acquisition n'a été réalisée en 2025.

Dans le tableau suivant figurent les biens déjà acquis par l'aménageur avant 2023.

Ne figurent pas dans le tableau les acquisitions non réalisées, ainsi que les biens sous promesse d'acquisition.

Tableau des acquisitions depuis 2023

Secteur	Lot de la ZAC	Parcelle	Adresse	Description	Prix d'acquisition
	1B1	Q-25	6, avenue Aristide Briand	parcelle occupée par KFC / bail à construction	3 766 357,24 €
	1B1	Q-25	6, avenue Aristide Briand	occupant commercial	2 900 000,00 €
	1B1	Q-21	10, avenue Aristide Briand	Commerce	9 003 090,61 €
	1B1	Q-31	8, avenue Aristide Briand	Terrain bâti	12 000 000,00 €
	1B1	Q-21	10, avenue Aristide Briand	MONDIAI MOQUETTE	952 785,17 €
	1B1	Q-32	12, avenue Aristide Briand		
	1B1	Q-19	12, avenue Aristide Briand et 25, avenue Victor Hugo	immeuble bureau CD92	3 041 946,00 €
	1B1	Q-18	25, avenue Victor Hugo	immeuble cantine du setra	
	1B1	Q-23	Reu-dit la Pierre-Platte	parcelle sur aqueduc	
	1B1	Q-27	Aqueduc des eaux de la Yenne		
	1B1	A-15/A-14	ville de Bagnoux	anciennes parcelles d'arcueil	37 000,00 €
	1B1	S100000	Av Aristide Briand Av Victor Hugo	parcelles C092	1 550 000,00 €
	2B2	Q-15	16-18, avenue Aristide Briand et 48-50 avenue Victor Hugo	immeuble en copropriété - acquisition des parking SCI REVI	5 528 244,31 €
	2B2	Q-15	16-18, avenue Aristide Briand et 48-50 avenue Victor Hugo	Eviction de l'occupant commercial	230 500,00 €
	2B2	Q-15	16-18, avenue Aristide Briand et 48-50 avenue Victor Hugo	parkings	35 000,00 €
	2B2	Q16	14 avenue Aristide Briand et 50 avenue Victor Hugo	Murs de l'activité Speedy + appartement en R+1	760 980,00 €
	2B2	Q16	14 avenue Aristide Briand et 50 avenue Victor Hugo	Eviction de l'occupant commercial Speedy	168 379,00 €
	2B2	Q-13	20, avenue Aristide Briand et 46 Avenue Victor Hugo	Evictions Médicaux + Franceméd	997 530,35 €
	2B2	Q-12	22, avenue Aristide Briand	2 pavillons et locaux activités	2 931 690,00 €
	2B2	Q-11	24 et 24bis, avenue Aristide Briand et 42, avenue Victor Hugo	2 pavillons habités, évictions 1 entreprise de mécanique et tilerie Favreau	767 080,00 €
	2B2	Q11	24 et 24bis, avenue Aristide Briand et 42, avenue Victor Hugo	Eviction sandwicherie Le Prosper	17 211,00 €
	2B2	Q-10	28, avenue Aristide Briand	Murs et éviction Carrosserie92	1 394 430,00 €
	2B2	Q-10	28, avenue Aristide Briand	Versement complémentaire éviction Carrosserie92 suite à jugement appel	10 944,00 €
	2B2	Q-33	40, avenue Victor Hugo	murs	479 000,00 €
	2B2	Q-33	40, avenue Victor Hugo	occupant commercial	124 000,00 €
	2Esp pub	Q-4	rue Jean Marin Naudin et avenue Victor Hugo	parcelle CD92	17 000,00 €
	2Esp pub	Q-1	rue Jean Marin Naudin et avenue Victor Hugo	parcelle CD92	50 000,00 €
	2ESP PUB ET NAUTILE	Q-39	avenue Aristide Briand	ETAT	625 000,00 €
	3B3 ESP PUB	R224/R227	parvis et venelle théâtre	terrain nu acquis à Coc Habitat pour en espaces publics pour squarer les abattoirs	1 000 000,00 €
	3B3 ESP PUB	R-80	42, avenue Aristide Briand	Brocante (Christian Dousson) R+1	3 800 000,00 €
	3B3 ESP PUB	R-84	44, avenue Aristide Briand	Terrain nu	
	3B3 LT ESP PUB	R-143	46, avenue Aristide Briand	setra	11 215 671,24 €
	3Esp pub	R-104	26, rue Gustave Courbet	pavillon	96 863,00 €
	3Esp pub	R-104	26, rue Gustave Courbet	+ éviction Denise	27 711,20 €
	3Esp pub	R-104	26, rue Gustave Courbet	Versement complémentaire pavillon suite à jugement appel	52 453,00 €
	3L5	R-168	Croix du Sud	Ville	1 800 000,00 €
	4L2	S-8	105, rue de Verdun	Terrain anciennement bâti (entrepôt de peinture incendie)	500 000,00 €
	4L2	S-9	109, rue de Verdun	Pavillon CIBEX	320 000,00 €
	4L4.1	S160	23 rue Gustave Courbet	terrain nu	
	4L4.1	S164	21 rue Gustave Courbet	terrain nu	
	4L4.1	S191	66 av. Aristide Briand	terrain nu	
	4L4.1	S207	Rue Romain Rolland	terrain nu	
	4L4.1	S193	18 Rue Romain Rolland	terrain nu	
	4L4.1	S157	33 rue Gustave Courbet	terrain nu	
	4L4.1	S158	33 rue Gustave Courbet	terrain nu	
	4L4.2	S155	33 rue Gustave Courbet	terrain nu	
	4L4.2	S163	33 rue Gustave Courbet	terrain nu	
	4L8	S154	23 rue Gustave Courbet	Terrain nu	232 875,00 €
	4L8	S-91	Rue Romain Rolland	Terrain	809 217,50 €
	4L8	S-87	Aucune information	Terrain nu	- €
	4L5	S49	10 rue romain Rolland	SENG	1 500 000,00 €
	4L5	S89 S90	12-14 rue Romain Rolland	BESSON	780 000,00 €
	4L5	S33 44 99 34 35 100 47 75 46 98	Assiette Lot L5 - 15 rue Gustave Courbet ; 8-12 et 18 rue Romain Rolland	Garage parioit, terrains Auclairs, pavillon houcey et terrains nu acquis auprès de l'EPFIF	5 710 000,00 €
	4C1	S-50	1 rue romain rolland	copro	87 000,00 €
	4C1	S-53	9, rue Romain Rolland	Terrain bâti	384 000,00 €
	4C1	S-52	7, rue Romain Rolland	Pavillon R+1	380 000,00 €
	4C1	S-42	1 rue GUSTAVE COURBET	COPRO	1 698 150,00 €
	4C1	S-73	147, rue de Verdun	pavillon	213 317,00 €
	4C1	S-115	11, rue Romain Rolland		500 000,00 €
	4EP	S-22	Passage privé		- €
	4esp pub	S156	33 rue Gustave Courbet	Terrain nu	
	4esp pub	S159	33 rue Gustave Courbet	Terrain nu	
	4esp pub	S161	23 rue Gustave Courbet	Terrain nu	
	4esp pub	S162	23 rue Gustave Courbet	Terrain nu	
	4Hors lot	S 68	137, rue de Verdun	Maison de Ville R+2 136 m²	435 750,00 €
	4C1	S42	1, rue Gustave Courbet	Pharmacie	121 000,00 €
	4C1	S-67	135, rue de Verdun	appartement monagheddu	490 000,00 €
	4C1	S-67	135, rue de Verdun	appartement caron	167 400,00 €
	4C1	S-67	135, rue de Verdun	appartement TRAN	297 500,00 €
	4C1	S209 et 210	135 rue de Verdun	Terrain nu	137 400,00 €
	4L3	S-13	115, rue de Verdun	Pavillon R+2 à l'avant et entrepôt à l'arrière	810 000,00 €
	4L3	S-81	25, rue Romain Rolland	pavillon	490 000,00 €
	4L3	S125 126 127 128	11, cité des Martyrs de Chateaubriant		200 000,00 €
	4Hors lot	S60	21 rue romain rolland	Pavillon Callet (portage MG partners)	710 000,00 €
	4Hors lot	S61	23 rue romain rolland	Lots Bossard - Lemeau et Wille (portage MG partners)	2 050 000,00 €
	6G3	P-18	53, avenue Henri Barbusse	Immeuble en copropriété R+4 + commerces en RDC + SIMPLY MARKET	2 925 465,00 €
	6G3	P-81	53, avenue Henri Barbusse - 1 rond-point des Martyrs de Chateaubriant		
	6G3	S- 108	53, avenue Henri Barbusse - 3 rond-point des Martyrs de Chateaubriant		
	6G1	S-110	Aucune information (enclavé)	Tour Pasteur	5 546 763,76 €
	6G1	S-111	Aucune information (enclavé)	Tour Pasteur	
	6G1	S-112	Avenue Henri Barbusse	Tour Pasteur	
	6G1	S-118	Aucune information (enclavé)	Tour Pasteur	
	6G2	P59/P77	rue de Verdun, avenue Barbusse	Acquisition EPFIF portage P59, P77 lots 23, 31, 37	1 172 810,00 €
	6G2	P21/P79	rue de Verdun, avenue Barbusse	Adhésion ordonnance EPFIF P21, P79	3 347 571,00 €
	6G2	S-86	83, rue de Verdun	pavillon	360 000,00 €
	6G2	P77	83 RUE DE VERDUN	COPRO	105 600,00 €
	6G2	P-77	83, rue de Verdun	copro	279 017,25 €
	6G2	P-77	83, rue de Verdun	copro + éviction commerciale	89 169,82 €
	6G2	P-78	75, rue de Verdun	pavillon	403 700,00 €
	6G2	R277	débords G2 sur l'avenue Aristide Briand		42 858,00 €
	6G1	S-110	Aucune information (enclavé)	commerces tour pasteur	609 154,84 €
	6G1	S-85 et S116	rue de Verdun	Locaux commerciaux R+0	381 646,00 €
	6L1	S-87	103, rue de Verdun	Pavillon R+0	670 927,00 €
	6L1	S6	103, rue de Verdun	Bethlehem	839 700,00 €
	6L1	S5	95, rue de Verdun	ATJP	1 291 065,00 €
	6L1	S20	avenue Louis Pasteur	Terrain nu	351 750,00 €
	hors ZAC	S-28	51, rue Gustave Courbet		190 354,00 €
	hors ZAC	S-89	135, rue de Verdun	Maison de Ville R+2 115 m²	318 250,00 €
	hors ZAC	S70	141 rue de verdun	appartement	75 000,00 €
	hors ZAC	X9		relocalisation corderie clément	1 806 850,00 €
					5 727 693,70 €
	4C1.1	S184	64 av. Aristide Briand	Garage automobile	
	4C1.1	S185	64 av. Aristide Briand	Garage automobile	
	4C1.1	S187	64 av. Aristide Briand	Garage automobile	
	4C1.1	S189	64 av. Aristide Briand	Garage automobile	
	4C1.1	S190	66 av. Aristide Briand	Pavillon	
	4C1.1	S200	68 av. Aristide Briand	Pavillon	
	4C1.1	S201	68 av. Aristide Briand	Pavillon	
	4C1.1	S202	68 av. Aristide Briand	Pavillon	
	4C1.1	S213	4 rue Romain Rolland	Terrain nu	
	4C1.1	S215	4 rue Romain Rolland	Terrain nu	
	4C1.1	S146	6 rue Romain Rolland	Terrain nu	
	4C1.1	S147	6 rue Romain Rolland	Terrain nu	
	4C1.1	S148	6 rue Romain Rolland	Terrain nu	
	4C1.1	S172	9 rue Gustave Courbet	Pavillon	
	4C1.1	S173	9 rue Gustave Courbet	Pavillon	
	4C1.1	S174	7 rue Gustave Courbet	Pavillon	
	4C1.1	S175	7 rue Gustave Courbet	Pavillon	
	4C1.1	S176	5b rue Gustave Courbet	Pavillon	
	4C1.1	S177	5b rue Gustave Courbet	Pavillon	
	4C1.1	S178	5 rue Gustave Courbet	Pavillon	
	4C1.1	S179	5 rue Gustave Courbet	Pavillon	
	4C1.1	S180	3 rue Gustave Courbet	Copropriété	
	4C1.1	S181	3 rue Gustave Courbet	Copropriété	
	4C1.1	S216	2 rue Romain Rolland	Pavillon	
	4C1.1	S217	2 rue Romain Rolland	Pavillon	
	4C1.1	S183	1 rue Gustave Courbet	Copropriété	
	4C1.1	S182	1 rue Gustave Courbet	Copropriété	
	4C1.2	S198	80 av Aristide Briand	Copropriété	
	4C1.2	S199	80 av Aristide Briand	Terrain nu	
	4C1.2	S211	82 av Aristide Briand	Terrain nu	
	4C1.2	S212	82 av Aristide Briand	Terrain nu	
	4C1.2	S196	1 Rue Romain Rolland	Copropriété	
	4C1.2	S197	1 Rue Romain Rolland	Copropriété	

L'action de l'EPFIF :

Dans le cadre de la convention de portage signée en 2008 entre l'EPFIF et la Ville de Bagneux, l'EPFIF accompagne Sadev 94 dans la maîtrise foncière sur la ZAC Ecoquartier Victor Hugo. A ce titre l'EPFIF a acquis une partie des parcelles du périmètre de sa convention dont il présente chaque année l'avancement à la Ville de Bagneux et Sadev 94.

Sa mission comprend initialement la démolition des parcelles maîtrisées, mais pas la gestion des biens, qui sont systématiquement confiés à la Ville dès leur maîtrise.

L'augmentation forte des squats sur le secteur et les besoins d'espaces de stockage pour les différents chantiers en cours et à venir, ont entraîné la Ville à solliciter des démolitions anticipées sur le secteur 4. Les délais de procédure avant travaux de l'EPFIF étant assez longs, Sadev 94, la Ville et l'EPFIF ont étudié les possibilités de délégation de ces démolitions à Sadev 94. Afin d'assurer la démolition des biens vides, Sadev 94 et l'EPFIF ont trouvé un accord ayant mené à la régularisation d'une promesse de vente fin 2019.

Cette promesse de vente sur le secteur 4 a été réitérée par phases successives au fur et à mesure des cessions des lots du secteur 4 entre décembre 2020 et 2021 pour un montant total de 10 081 000€ HT, puis en décembre 2022 pour 13 899 000€.

Il n'y a pas d'évolution du montant total des biens à acquérir en 2025. En 2025, la Cour d'appel a arrêté le montant de 41 095,89€ dû dans le cadre du contentieux qui perdurait avec la société République Auto. Le règlement du contentieux a été effectué par l'EPFIF en octobre 2025. Un dernier jugement doit se tenir le 15 septembre 2026 en vue de débouter les établissements Moncassin de leur action contre la DUP, après leur renvoi en appel par la Cour de cassation. La provision de 200 000€ est maintenue au bilan pour ce dernier contentieux indemnitaires, avec un vrai risque de réestimation à la hausse des coûts d'acquisition en fonction du nouveau jugement. Un acte complémentaire liant les règlements dus à l'EPFIF pour la clôture de son action dans la procédure d'expropriation est prévu début 2027 au plus tard.

3. Etat d'avancement des travaux d'aménagement et de construction :

3.1. Travaux de Mise en état des sols

L'ensemble des constructions sont démolies sur le périmètre de la ZAC.

En 2025 sont lancés les travaux d'injections pour les confortements de carrières du lot L1, en amont de la cession, conformément aux négociations avec le preneur de lot.

3.2. Travaux d'Aménagement

❖ Travaux d'aménagement des secteurs 1 et 2

Sadev 94 a réalisé les travaux d'aménagement définitif des secteurs 1 et 2.

❖ Travaux d'aménagement du secteur 3 :

Sadev 94 a réalisé les travaux d'aménagement définitif du secteur 3.

❖ Travaux d'aménagement du secteur 4.

En 2025, Sadev 94 poursuit l'aménagement du quartier initié par le prolongement de la rue Romain Rolland vers l'avenue Pasteur et la réalisation du parvis de l'Eglise Sainte Monique en 2022. En 2025 démarrent les travaux de réalisation des abords des lots C1.1 et C1.2, consistant

en la poursuite des rues Romand Rolland et Gustave Courbet, l'avenue Aristide Briand au droit de ces deux lots, l'allée des Tanneurs et des Tanneuses et la rue Paul Minck. Les travaux des espaces publics sur ce secteur de la ZAC (secteur 4) se termineront en 2026 avec également la réalisation des abords du lot juste au nord des lots C1.1 et C1.2, accueillant auparavant les usines Opel.

❖ Travaux d'aménagement du secteur des Métros

Le travail de coordination avec la SGP, IDFM et les constructeurs du lot G1 se poursuit en 2025, en vue de stabiliser les hypothèses de calendrier de réalisation des travaux démarrés depuis septembre 2025 pour la livraison du lot G3, et depuis novembre 2025 pour l'accompagnement de la livraison de la gare en 2027.

❖ Réalisation d'une crèche de 90 berceaux

L'opération du lot L6 comprend une crèche de 90 berceaux en rez-de-chaussée et 1^{er} niveau. Cet équipement, pour lequel l'aménageur a signé un contrat de Vefa en 2016, a été livré en juillet 2018 et a été rétrocédé à la Ville de Bagneux en 2023.

4. Etat d'avancement de la commercialisation des programmes

En 2025, tous les lots des secteurs 1, 2, 3 et 4 sont cédés. Sur le secteur 6, restent à commercialiser les lots L1 et G1, le lot G1 faisant l'objet d'une PSV pour le groupement Linkcity Nexity Imestia depuis 2015.

La consultation pour la désignation d'un opérateur pour le lot L1 désigne Bouygues Immobilier en 2024. Une promesse de vente a ainsi été signée le 3 décembre 2024. Un avenant à cette promesse a été signé en novembre 2025, à la suite de la mise au point du projet, ce qui a entraîné également un complément du prix de cession. Le dossier de demande de permis de construire du lot L1 est déposé fin 2025.

Le lot G1 fait l'objet d'une reprise d'études après l'actualisation début 2024 de la PSV signée en 2015. Un avenant à la PSV est signé à l'été 2025 pour fixer le calendrier en vue du dépôt de deux permis de construire pour le lot, divisé en G1 Nord et G1 Sud.

La cession de ces deux programmes doit permettre l'encaissement de recettes foncières pour rembourser les nombreuses dépenses déjà engagées sur l'opération. A l'issue ne resteront que les subventions à encaisser une fois les derniers travaux réalisés notamment sur le pôle.

5. Opérations en participation

L'opération Casino a été livrée en septembre 2021 pour la surface commerciale et les logements en avril 2022. Les espaces publics ont été réalisés selon cette organisation en 2 phases distinctes.

Une opération privée, menée par le promoteur MG Partners, est livrée fin octobre 2025.

Le projet du 52 av. Aristide Briand développé par COFFIM d'environ 14 000 m² dont le permis de construire a été délivré en 2020, ayant permis la perception de 1 948 825 € de participation du constructeur, est livré en septembre 2023.

Au 60 av. Aristide Briand, Nexity a obtenu un permis de construire en 2022 pour un projet de co-living d'environ 2 550 m² sur le foncier Opel. Une convention a été contractualisée en juillet 2022 pour un montant de 362 737,50€ HT. Le chantier se poursuit en 2025, avec une livraison prévisionnelle fin 2026.

Le promoteur Livinx a proposé initialement une **opération de mutation de 4 parcelles (S12, S13, S14) rue de Verdun**. Sadev 94 étant propriétaire d'un hangar sur la parcelle S13, une PSV a été signée en 2023 pour la cession du hangar, qui n'a pas pu être réitérée faute d'accord trouvé sur le projet développé. Par ailleurs, les conditions de réalisation de l'opération par l'opérateur sont profondément remises en cause dans un quartier très occupé par les chantiers. Enfin, à la suite d'une première réunion publique, il a été décidé de travailler en 2024 une nouvelle version du projet dédensifié en y intégrant une maison brûlée voisine. Par ailleurs le promoteur Livinx s'associe au promoteur LP Promotion pour la poursuite de cette opération immobilière. Le travail de mise au point du projet se poursuit en 2025 avec une nouvelle réunion avec les riverains en mai 2025). Finalement, faute d'accord avec un des propriétaires, le projet se restreint à 3 parcelles (S12, S13 et S14) en un dossier de demande de permis de construire est déposé en fin d'année 2025.

Par ailleurs, le périmètre d'étude de ce projet intègre un emplacement réservé pour la création d'une venelle publique non inscrite au projet des équipements publics de la ZAC. L'équilibre de ce projet immobilier est difficile à trouver et un travail itératif complexe sur la qualité du projet et notamment les plans des logements, reste à mener après plusieurs années à travailler l'insertion urbaine dans un quartier aux formes urbaines assez mixtes et avec une acceptabilité des derniers chantiers difficiles.

En cas d'impossibilité de trouver un équilibre permettant la qualité attendue du projet, conduisant à l'abandon de cette opération, il faudra étudier l'impact du portage du hangar par l'opération. Sadev94 doit préparer une analyse comparative des alternatives au projet de logement (vente en l'état de hangar ou réalisation d'espace public) permettant en 2026 de préparer les arbitrages possibles.

6. Participations du concédant

L'aménageur a perçu une participation de 200 K €HT en 2025 au titre de la réalisation des Espaces Publics de la Ville, à la suite de la convention tripartite mise en place avec le concédant et la Ville de Bagneux.

7. Mission d'Ordonnancement Pilotage Coordination Inter-Chantiers

La mission initialement portée par la Ville et Sadev 94 sur l'organisation des chantiers autour des travaux des métros, a pris fin à l'été 2023.

La poursuite d'une mission de coordination globale du Quartier Nord est réalisée dans le cadre de la ZAC des Musiciens.

Dans l'intervalle, sur les secteurs 4 et 6, Sadev 94 finit la mission complémentaire d'OPCIC en 2025 pour tenir compte de l'imbrication des problématiques de gestion de chantier des opérateurs présents et des objectifs de livraison des espaces publics de la ZAC.

La prorogation du chantier de la gare SGP et l'enjeu de plus en plus fort d'assurer les travaux de VRD et de finalisation de la gare en coactivité dans un calendrier contraint, entraîne une nécessité de cofinancement d'une mission d'OPCIC par l'aménageur, validé par la SGP et IDFM et en cours de contractualisation.

8. Calendrier des projets de transports

Travaux RATP

La RATP a pris possession de son chantier à la fin de l'année 2015 et commencé les travaux à la suite.

Sadev94 a assuré une première phase de travaux de la place Lucie Aubrac pour assurer la livraison de la gare en janvier 2022.

Sadev94 et la RATP ayant acquis toutes deux des parties du foncier nécessaire à l'aménagement de la gare et de la place, de longues négociations ont permis d'aboutir à un accord pour un échange des différents volumes sans soulte, un volume étant identifié à remettre à la Ville par la RATP en échange du centre de dépannage des trains.

Un acte d'échange foncier a été finalement signé en 2022 avec la RATP.

L'ouverture de la gare est intervenue le 15 janvier 2022 et la libération des emprises occupées par la base vie de la RATP courant 2022.

La RATP a formulé en 2021 dans le cadre de l'instruction du Permis de Construire du lot G3 une interdiction de débord sur cette sortie secondaire. Ce nouveau sujet d'interface a été traité en 2022 avec la formalisation d'un protocole tripartite entre la RATP, Sadev 94 et le lot G3 autorisant le promoteur à ouvrir des fenêtres sur la façade ouest du lot **sous condition de la réalisation d'une couverture de la sortie du métro (casquette) à proximité du lot G3 par Sadev 94**. Le montant pour la réalisation est de 179 983 €. Des financements ont été sollicités pour cet ouvrage intermodal dans le cadre du Fond pour la revitalisation des quartiers de gare. Les travaux sont engagés en 2025 pour accompagner la livraison du lot G3 début 2026.

Travaux de la Société du Grand Paris, devenue Société des Grands Projets

Les travaux de la Société des Grands Projets (SGP) ont démarré en 2017 pour une livraison de la gare désormais annoncée en avril 2027.

Les conventions d'occupation temporaires ont été signées avant le démarrage des travaux, par l'aménageur et la SGP, en partenariat avec la Ville qui mettait également à disposition des emprises. Ces conventions viennent compléter une convention de projet et une convention cadre signées en 2014.

Au comité de pilotage de novembre 2019, la SGP s'est engagée à céder et libérer les emprises qu'elle occupe sur le lot L1 fin 2022 et sur le lot G1 fin 2024.

Depuis les échanges techniques concluent à une libération des emprises L1 et G1 en 2025.

Une Promesse Synallagmatique de Vente entre la SGP et Sadev 94, a été signée en juillet 2024, statuant une libération des emprises au 31 juillet 2025, et un acte de vente a été signé

le même jour pour les terrains propriétés de Sadev94 comprises dans les emprises des futurs ouvrages de la SGP. Ces deux actes ont été signés au même prix permettant de diminuer la provision prévue dans le bilan pour cet échange foncier. L'annonce des décalages d'ouverture de la gare à avril 2027 nécessitent un avenant à la Promesse d'achat des terrains SGP par Sadev 94 et une stabilisation des échéances de libération des fonciers à céder par Sadev94.

I – Présentation du CRACL 2025

BILAN DE L'EXERCICE 2025

Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025 :

Le CRACL est présenté en Euros HT.

Le CRACL se base sur les taux de TVA en vigueur en 2025.

Le bilan synthétique qui est joint est transmis en Euros HT. Il fait apparaître le budget général de l'opération ainsi que les montants engagés, facturés à fin 2025, et le mouvement de l'année 2025.

Le CRACL détaillé ci-dessous présente certaines évolutions marquantes comme :

❖ EN DEPENSES

- Un ajustement du coût du poste foncier en raison :
 - De la correction des inscriptions comptables de 2024 concernant le coût d'acquisition des terrains SGP ;
 - D'un aléa concernant le coût global des expropriations avant le jugement en appel du contentieux contre la DUP des établissements Moncassin ;
- Une intégration des coûts de consolidation du terrain d'assiette du lot L1 dans le cadre des négociations avec le promoteur lauréat de la consultation ;
- Un ajustement du coût du poste Travaux en raison :
 - Une baisse du montant disponible pour la réalisation des travaux programmés sur le secteur 6, malgré le solde d'engagements anciens, et la suppression des aléas, en tenant compte du reste à faire inscrits aux estimations de l'AVP 4 de 2024 pour les travaux à réaliser entre 2026 et 2030, et la nécessité de maintenir la ZAC à l'équilibre jusqu'en 2030 ;
 - Une légère augmentation des coûts travaux programmés sur le secteur 4, suite notamment à des travaux modificatifs et des travaux concessionnaires
 - Une augmentation de l'enveloppe de l'OPCIC au regard de la problématique de libération des emprises de chantier de la SGP sur le secteur 6 ;
 - La suppression des aléas de travaux, pour garantir l'équilibre du bilan de la ZAC.
- Un maintien stable de l'enveloppe Impôts et Assurances, à la condition de procéder à la rétrocession des fonciers acquis sur les secteurs 1 à 4, remis en gestion, avant fin 2027 ;
- Une baisse de la rémunération de l'aménageur, malgré le prolongement de sa mission, en lien avec la diminution des coûts de travaux et de la réduction de l'assiette de calcul de la rémunération aménageur en lien avec l'intégration de la forte augmentation des frais financiers ;

- Une forte augmentation des frais financiers à la suite du décalage des cessions des lots L1 et G1, en lien avec le décalage de la livraison de la gare SGP, qui nécessite l'engagement d'un nouvel emprunt fin 2026 ;

❖ EN RECETTES

- L'augmentation du prix de cession du lot L1, en lien avec la revalorisation des surfaces commerciales du lot ;
- Un maintien du prix de cession du lot G1, malgré un lot complexe techniquement et soumis au calendrier fluctuant de la SGP ;
- L'intégration d'une participation du constructeur de 180 000€ pour l'opération Livinx/ LP Promotion pour laquelle un dossier de demande de Permis de Construire a été déposé fin 2025. Toutefois, au vu du fait que les évolutions de projet à ce stade ne vont toujours pas dans la direction souhaitée par la ville et l'aménageur, une grosse alerte est donnée d'ores et déjà sur la réalisation de cette recette (ainsi que de celle liée à la vente du hangar).

LES DEPENSES

Au titre des dépenses, le budget d'un montant cumulé de **214 811 914 € HT**, se répartit de la façon détaillée ci-après.

Au 31/12/2025 le montant total des dépenses s'élève à 202 168 155 € HT.

FONCIER SADEV94..... 112 985 856 € HT

Ce poste correspond aux différentes acquisitions des terrains et aux frais annexes engagés en fonction du calendrier des travaux d'aménagement et de la commercialisation des droits à construire.

Ces montants incluent les frais de gestion, ainsi que les frais de notaires et d'avocats, notamment relatifs aux expropriations, ainsi que les frais de géomètre.

Ce poste comprend également les frais de gestions transitoires dont les relogements, impôts et taxes.

En 2025, le niveau des dépenses a été ajusté, en raison du maintien des frais de sécurisation (gardiennage, alarmes et rondes), l'écriture comptable de l'échange foncier SGP ainsi que le portage foncier de parcelles à rétrocéder impliquants des impôts et taxes substantiels.

55 589,64 € HT ont été dépensés sur ce poste en 2025, portant le réalisé à 110 581 722,80 € HT

Il s'agit essentiellement des postes suivants :

- Frais de notaires, frais sur acquisitions et frais de gestion transitoires,

○ Impôts et taxes

Sur les impôts, le portage plus long des fonciers nécessite également d'augmenter les provisions pour les dernières années de l'opération.

FONCIER EPFIF 29 883 089 € HT

Ce poste correspond aux acquisitions des terrains et aux frais annexes réalisés dans le cadre de la convention signée entre la Ville et l'EPFIF en 2008, suivant le calendrier des travaux d'aménagement et la commercialisation des droits à construire.

Ce montant correspond à :

- 5 283 271 €HT sur le secteur 6, conformément aux éléments communiqués par l'EPFIF, pour le montant de revente du terrain d'assiette du lot G2 réalisée en 2019 et la vente plus basse du foncier G3 grâce aux loyers perçus de la RATP.
- 24 599 818 € sur le secteur 4, conformément à l'état des procédures EPFIF finalisées et de 200 000€ provisionnés pour celles encore pendantes.

En 2025, des jugements en appel sont encore attendus pour les indemnités accessoires d'évictions de la halle Moncassin et pour le recours sur sa cessibilité.

Ce contentieux entraîne un risque de remise en question des indemnités versées.

Ce poste reste inchangé, dans l'attente du jugement prévu en 2026.

Aucun mouvement n'a eu lieu sur ce poste en 2025

Mise en état des sols 8 906 580€ HT

Ce poste correspond aux frais de démolition, de dépollution, d'éventuels confortements de carrières, de neutralisation et de dévoiement de réseaux ainsi qu'aux honoraires des bureaux d'études intervenant pour les rapports de sols. Ces dépenses sont réalisées au fur et à mesure de l'acquisition et de la commercialisation des lots.

Ce poste augmente de 51 226 € par rapport au CRACL précédent car la mise en état des derniers fonciers a nécessité plus de travaux, notamment :

- Dans le cadre de la discussion avec l'acquéreur du futur lot L1, il a été prévu la prise en charge des travaux de consolidations des carrières souterraines par injection du futur lot L1, y compris les honoraires de MOE par l'aménageur, afin notamment de gagner du temps sur la préparation du chantier de construction. Le montant du marché des travaux d'injections notifié, au montant de 229 548 €HT et celui du marché de MOE à 40 000 €HT.

En 2025, 261 994 € ont été dépensés sur ce poste. Le réalisé cumulé pour ce poste au 31/12/2025 porte le réalisé en 2025 à 8 791 457 € HT.

Études 2 599 150 €HT

Ce poste intègre les différentes études - réalisées par la maîtrise d'œuvre des espaces publics et les différentes études techniques nécessaires à la mise en œuvre de l'opération (Etude d'impact, Dossier de réalisation...). Ce poste intègre la mission d'architecte coordonnateur assurée par Arte Charpentier et la sollicitation de BET spécialisés.

La mission des BET spécialisés est légèrement diminuée (547 867 € HT) afin d'intégrer le solde d'engagements anciens.

10 531 €HT ont été dépensés sur ce poste en 2025, portant le réalisé à 2 583 441 €HT.

Travaux 33 779 489 €HT

Les espaces publics

Ce poste correspond à la réalisation des voiries, la création et l'extension des réseaux divers sous voiries publiques et les raccordements sur ces réseaux des programmes à construire, ainsi que les différents aménagements d'espaces publics et les travaux des concessionnaires. L'avenant 6 délibéré en 2023 intègre la réalisation des travaux hors PEP prévus dans le cadre du pôle gare à la mission de l'aménageur.

Ces travaux interviennent à l'issue de l'acquisition et de la mise en état des sols des terrains. Ils sont réalisés au fur et à mesure de la construction des immeubles et ils s'échelonnent jusqu'à la fin de la ZAC.

Ces dépenses comprennent les honoraires de maîtrise d'œuvre et de conception et réalisation des espaces publics.

Sont également prévues dans ce poste les dépenses d'OPCIC Quartier nord piloté par la Ville, et l'OPCIC sur la coordination des opérations de la ZAC.

981 824 €HT ont été dépensés sur ce poste en 2025 portant le réalisé à 25 428 135 €HT.

Le poste est diminué de 219 871 €HT en 2025 afin de garantir l'équilibre général du bilan de la ZAC. Cette évolution à confirmer nécessite de mener une réflexion sur l'adaptation des travaux restant pour entrer dans l'enveloppe disponible restante pour la réalisation des derniers travaux du pôle Gare.

Evolution complémentaire des coûts travaux sur ce poste :

Les études réalisées en 2024 ont permis de préciser les derniers travaux programmés sur les secteurs 6 et 4 en lien avec les interfaces toujours complexes avec le pôle gare. Des demandes de financements complémentaires notamment sur les aménagements transitoires, sont portées en 2026 pour financer une partie de ces surcoûts, et aboutissent avec la signature d'une convention avec IDFM pour le financement d'une partie des travaux provisoires aux abords de la gare. En complément, la Sadev 94 demande à la SGP de réévaluer le montant de la convention signée dans le cadre du Schéma de Référence afin d'assumer les coûts générés par l'interruption de chantier en lien avec la libération progressive de l'emprise de la phase 3 du parvis, identifiée depuis 2024.

Toutefois, et malgré la fin du secteur 4 en 2026, l'enveloppe restante estimée en 2024 pour la réalisation des travaux restants du secteur 6 n'est plus disponible au bilan.

Cela nécessite :

- D'une part des reprises d'étude en vue des prochaines phases de travaux (carrefour Verdun / Barbusse, abords G1 et L1) afin d'envisager l'intégration d'une partie des prestations dans les chantiers portés par la ville sur les zones limitrophes, et des échanges sur la programmation des travaux restant à réaliser dans le cadre du pôle. Ces échanges doivent porter sur la répartition des travaux à prévoir aux abords du Collège Joliot Curie (Carrefour Verdun/Barbusse),
- Et d'autre part la sollicitation des financeurs pour actualiser la programmation des actions 14 à 16 et rediriger certains des financements en lien pour participer aux travaux finalement réalisés par Sadev 94 en vue de la finalisation du pôle de transport (par ex, action 15).

La complexité du secteur et l'augmentation des coûts travaux entraîne également une augmentation des honoraires de MOE (budget travaux, suivi PC/PCM et missions complémentaires).

Les aléas prévus sur ce poste sont limités par l'équilibre du bilan et seront réévalués en cas d'amélioration du bilan de l'opération et en fonction de l'avancement général des travaux.

L'AVP 2 des espaces publics validé en 2017 sur le périmètre de la ZAC (à l'exception de la place des Gares) a permis la mise à jour des montants de travaux indiqués dans le bilan pour les secteurs 1 à 4.

Un AVP 3 des espaces publics du secteur 4 a été lancé en 2019 pour intégrer les évolutions générées par les projets immobiliers à la suite de la consultation innovante de 2018 et validées au printemps 2020. Il intègre la notion de phasage, non travaillée

en 2017, et apporte une réponse aux problématiques de gestion repérées sur les espaces publics déjà livrés (circulation des deux roues dans les venelles, entretien des noues, accès aux bandes plantées...). La définition des programmes immobiliers (et notamment le travail de perméabilité vers les cœurs d'îlot ou la diversification des logements avec des accès directs depuis la rue) entraînant une multiplication des accès sur l'espace public, le coût des travaux avait donc été augmenté déjà au CRACL 2023.

En 2024, le coût travaux du secteur 4 a été également augmenté de 248 424,48 €HT afin d'intégrer le montant travaux à ce jour déjà engagé, l'impact financiers des retards de mises à disposition des emprises par les lots immobiliers, et les révisions correspondantes.

Aujourd'hui ce coût travaux est à nouveau augmenté d'environ 50 000 €HT, à la suite de travaux modificatifs et de travaux concessionnaires, comme il avait été envisagé déjà en 2024.

L'AVP 4 a permis un redécoupage des zones à réaliser et à financer, ainsi que d'entamer la mise à jour du chiffrage des réalisations à prévoir en lien avec le phasage induit par le calendrier de la ligne 15 et du lot G1.

Le travail de conception d'espace public est réalisé par la maîtrise d'œuvre de la ZAC sur une emprise qui comprend :

- les espaces compris dans le programme des équipements de la ZAC (compris dans le programme des équipements publics) ;
- deux tronçons de voiries départementales (avenue Henri Barbusse et avenue Louis Pasteur) : non compris dans le PEP de la ZAC mais financés dans le cadre du schéma de référence du pôle ;
- le sud de la rue de Verdun à l'extérieur du périmètre de la ZAC et les franges de la place Lucie Aubrac : intégrés dans le PEP de la ZAC par l'avenant 6.

FINANCEMENT DES TRAVAUX SUR LES EMPRISES DEPARTEMENTALES

Des travaux sont réalisés par Sadev 94 sur du foncier départemental de la RD920 pour la desserte de l'opération immobilière Casino en amont du projet de requalification porté par le CD92. Ces travaux inscrits dans le bilan ont coûté 431 915€ HT.

L'intervention de Sadev 94 tout au long de la RD920 se fait en cohérence avec les services départementaux, initialement en lien avec le futur projet de requalification de la RD920 développé par le CD92.

De nombreux travaux notamment de dévoiements concessionnaires anticipent les travaux du CD92 et seront déduits des futurs travaux.

En 2025, Sadev 94 propose d'aborder la question du financement des travaux dans le cadre d'une négociation avec le CD92 sur la rétrocession foncière des parcelles en marge et à valoriser.

CRECHE3 449 542 €HT

Ce poste comprend le financement de la construction de la crèche, prévu au programme des équipements de la ZAC mais financé par la Ville. Ce coût correspond au cout d'acquisition de l'ouvrage en VEFA à CDC Habitat (ex Efidis) soit 3.449.542 €HT.

Aucun mouvement n'a eu lieu sur ce poste en 2025

ECOLE/ Groupe scolaire 7 554 156 €HT

Ce poste correspond à la participation de la ZAC à la réalisation du groupe scolaire du quartier Nord « Niki de Saint-Phalle » dont la totalité a été payée et qui a ouvert en septembre 2021.

Aucun mouvement n'a eu lieu sur ce poste en 2025

Casquette RATP 200 000 €HT

Dans le cadre de la cession du lot G3, la RATP a imposé dans le cadre de son avis PC, la couverture de la sortie secondaire de la gare RATP M4. Dans le cadre de la viabilisation du terrain, Sadev94 assume la réalisation de cet ouvrage dans le cadre d'un protocole tripartite entre la RATP, le Groupement de Promoteur et la RATP. Ce protocole permet la création d'une servitude de surplomb de la sortie de la RATP au bénéfice du lot G3. Sadev94 s'est engagé à réaliser cet équipement avant la livraison des logements et a engagé des travaux fin 2025. La RATP s'étant engagé à valider les études et projets dans des délais, il faudra assurer le bon respect des engagements de chacun.

Aucun mouvement n'a eu lieu sur ce poste en 2025.

Communication (Frais Divers) 206 454 €HT

Ce poste couvre les dépenses de mise en place d'une communication d'opération ainsi que les dépenses des impressions, coursiers...

Ce budget comprend également les dépenses de communication destinées à mettre en valeur l'opération d'aménagement à l'occasion d'évènements portés par Sadev 94 (vœux, conférences...) et permet la mise en œuvre du plan de communication validé fin 2020 avec la Ville de Bagneux. En cas d'amélioration du bilan dans les années à venir, ce poste pourra être augmenté.

16 499 €HT ont été dépensés sur ce poste en 2025, portant le réalisé à 194 394 €HT.

Frais généraux aménageur (rémunération société)..... 6 148 341 €HT

L'application de l'avenant 6 et la nouvelle méthode de calcul de la Rémunération aménageur, entraine une baisse de ce poste. En effet, la nécessité de baisser le montant disponible pour la réalisation des travaux font baisser l'assiette de calcul globale de la rémunération de l'aménageur pour la fin de l'opération.

59 897 € ont été dépensés sur ce poste en 2025, portant le réalisé à 5 677 103 € HT.

Frais financiers.....9 010 612 €HT

Ce poste comprend les frais financiers liés aux moyens de financement qui seront mobilisés sur l'opération. Il sera nécessaire d'avoir recours à des moyens de financement afin de faire face à la trésorerie de l'opération.

Ce poste comprend également les montants de TVA non récupérable dans l'opération.

Les frais financiers sont dus au moment de la mobilisation des emprunts et lignes de trésorerie et jusqu'à leur remboursement.

L'augmentation générale des frais financiers entraîne la nécessité de réévaluer ce poste (+683 848 €HT).

Le prolongement de quatre années de la concession par l'avenant 8 nécessite l'extension des lignes de trésoreries adossées sur les promesses de vente notamment des lots L1 et G1, décalé dans l'attente de la livraison de la gare SGP. Un travail d'analyse des frais et commissions appliqués en 2025 est par ailleurs en cours afin de vérifier si une diminution des frais peut être envisagée sur les prochaines années. Les conclusions de cette étude seront impactées sur le CRACL 2026.

POOL DE TRÉSORERIE

Par avenant n° 7 au traité de concession signé le 24/12/2025, l'opération a été intégrée au pool de trésorerie lui permettant, selon sa position quotidienne de trésorerie constatée réellement au cours de chaque exercice :

- En cas de déficit de trésorerie, de bénéficier d'un apport en trésorerie issu des fonds propres de Sadev 94 ou de la trésorerie positive des autres opérations du portefeuille de Sadev 94, moyennant l'application d'intérêts débiteurs,
- En cas de d'excédent de trésorerie, de contribuer au pool de trésorerie, moyennant l'application d'intérêts créditeurs.

Les intérêts débiteurs sont calculés, sous le contrôle des commissaires aux comptes, sur la base du taux moyen des financements court terme contractés dans l'année par Sadev 94 auprès des établissements financiers. **Pour 2025, ce taux moyen s'établit à 3,084 %.**

Les intérêts créditeurs sont calculés, sous le contrôle des commissaires aux comptes, sur la base du taux moyen de placement pratiqué dans l'année par les établissements financiers mettant à disposition de Sadev 94 un compte de placement d'excédent de trésorerie. **Pour 2025, ce taux moyen s'établit à 2,076 %.**

Au cours de l'exercice 2025, la trésorerie réelle de l'opération ZAC Ecoquartier Victor Hugo a été :

- En déficit de trésorerie du 01/01/2025 au 31/03/2025, puis du 21/05/2025 au 31/12/2025, entraînant l'application d'intérêts débiteurs d'un montant de – 88 702,16 €,
- En excédent de trésorerie du 01/04/2025 au 20/05/2025, entraînant l'application d'intérêts créditeurs d'un montant de +9 703,18€,

Au global de l'année 2025, la situation de trésorerie réelle de l'opération a généré l'imputation de frais financiers à hauteur de – 78 998,98 € sur la ligne « Frais Financiers ».

591 923€ ont été dépensés sur ce poste en 2025, intégrant l'imputation des produits financiers apportés par le pool de trésorerie à hauteur de 78 998,98€ portant le réalisé à 8 136 231€HT.

Les dépenses de l'année 2025 s'élèvent à 1 978 259 €HT, portant l'ensemble des dépenses de l'opération à 202 168 155 €HT.

LES RECETTES

Au titre des recettes, le budget s'établit selon un montant cumulé de **214 811 914 €HT, dont 11 862 446 € de participations publiques (Ville de Bagneux, Région Ile-de-France et Agence de l'eau Seine Normandie, Département des Hauts de Seine, Société des Grands Projets et Ile de France Mobilité)** qui se répartissent de la façon détaillée ci-après.

Au 31/12/2025 le montant total des recettes (174 424 580 € HT) et participations publiques (8 782 110 € HT) perçues s'élève à un total 183 206 690 €HT.

RECETTES :

*Les recettes regroupent les ventes de charge foncière, les cessions diverses, les produits divers (financiers et de gestion) et les conventions de participation des constructeurs.
 En 2025, leur budget est de 199 584 469 € HT.*

Ventes de charges foncières..... 177 104 286,41 €HT

A noter que le prix de vente des charges foncières pour la réalisation du projet immobilier du futur lot L1 égal à 10 450 000 €HT, inclut un montant de 100 000 €HT, correspondant à la somme que le promoteur versera à Sadev 94 en termes de participation financière à la réalisation du nouveau Poste Coupure Enedis qui se situera sur l'emprise du lot L1.

En novembre 2025 Sadev94 a signé avec Bouygues Immobilier un avenant à la PSV portant sur le lot L1, à la suite notamment de la mise au point du projet. Ceci a entraîné une augmentation du prix de cession de 300 000 €HT, amenant le prix de vente de 10 450 000 €HT à 10 750 000 €HT.

Les négociations avec le lot G1 se déroulent dans un contexte très impacté par la crise immobilière et les difficultés de commercialisation d'un programme de 200 logements, mais aussi par l'ouvrage de la gare SGP limitrophe du lot, et de ses contraintes de fonctionnement notamment. Certains éléments, non connu au moment de la sélection du lot G1 en 2015, complexifient la construction du futur immeuble.

De nombreux échanges sur la programmation du lot ont été menés avec les élus en 2024 pour aboutir une programmation révisée intégrant des résidences étudiantes.

En 2025, les services et élus ont été associé à la définition du projet de Permis de Construire permettant la cession de ce lot début 2027.

Aucun mouvement n'a eu lieu sur ce poste en 2025

Autres cessions 11 715 132 €HT

Ce poste correspond aux ventes non comprises dans des futurs lots de la ZAC comme l'emprise de relocalisation de la corderie Clément ou les logements acquis rue Gustave Courbet en

dehors des emprises des lots. C'est dans ce poste que figure également la vente des commerces, puis des fonciers à la SGP pour l'emprise de la gare, ainsi que les cessions des biens portés pour l'opération MG Partners sur le secteur 4.

En 2025, restent à céder :

- Un pavillon avec travaux à la suite d'un incendie
- Un hangar dans une copropriété intégrée à un tissu mutable.

Ce dernier sera intégré dans l'opération immobilière que les deux promoteurs Livinx et LP Promotion souhaitent réaliser aux 117-123 rue de Verdun. Toutefois, comme dit auparavant les évolutions du projet ne satisfaisant pas encore ni la ville ni l'aménageur, un gros risque est à prendre en compte d'ores et déjà sur ce poste de recette. En cas d'absence de projet immobilier, l'opération devrait trouver une alternative pour la cession de ce hangar valorisé 830 000€ HT qu'il serait très difficile de revendre à ce prix pour une occupation d'activité au regard de l'investissement en travaux sur le bâtiment. La demande formulée par les riverains d'un espace végétalisé impliquerait le rachat par la collectivité de ce foncier intégrant le prix du hangar et l'aménagement d'un espace public sur son assiette. Sadev94 doit préparer une analyse comparative de ces hypothèses.

Par ailleurs, une nouvelle PSV pour la cession du hangar au 119 rue de Verdun devrait normalement intervenir au deuxième semestre 2026, en étant la précédente PSV désormais caduque.

Concernant le pavillon au 137 rue de Verdun, une PSV sera signée début 2026, entre Sadev94 et un acquéreur privé.

Aucun mouvement n'a eu lieu sur ce poste en 2025

Produits de gestion / Produits financiers..... 1 878 673 €HT / 771 €HT

Ils correspondent aux loyers versés par les différents locataires du patrimoine de la ZAC aux adresses suivantes :

- Occupation des terrains de l'aménageur par les constructeurs ou promoteurs dans le cadre de Conventions d'Occupation Précaire (occupation de emprises SADEV 94 aux abords des lots en construction L4.1, L4.2, L5, L8 et C1 ainsi que les bulles de vente des C1 et G2/G3) ;
- Pénalités diverses appliquées dans le cadre de la réalisation des lots et des travaux d'espace public du secteur 4, en accompagnement de la livraison de la plupart des lots fin 2023- début 2024 ;
- Remboursements de trop perçus par des concessionnaires
- Régularisation de charges.

Une mise à jour des postes produit de gestion et produits financier est réalisée, notamment à la suite d'une campagne de relances infructueuses d'un certain nombre de factures émises préalablement pour ce poste (- 176 122 € HT au budget prévu pour ce poste). En 2025, un avoir a ainsi été fait sur une pénalité émise pour un chantier du secteur 4 suite à des négociations avec l'entreprise.

Une dépense de 12 000€ a été inscrite sur les produits de gestion / produits financiers en 2025.

Conventions de participations constructeurs 8 885 606 €HT

Cela correspond aux conventions signées au titre de l'article L311-4 du Code de l'urbanisme.

Le développement de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo et l'arrivée du métro, incitent de nombreux promoteurs à développer des opérations immobilières. De grands ténements fonciers sont identifiés, en partenariat avec leur propriétaire, pour des opérations immobilières (Casino, Nautile).

Ce poste a été mis à jour avec l'intégration de la participation constructeur qui sera versée par les promoteurs Livinx et LP Promotion dans le cadre du développement de l'opération immobilière aux 117-123 rue de Verdun, estimée à ce jour à hauteur de 189 010 €HT. Toutefois, comme dit auparavant les évolutions du projet ne satisfaisant pas encore ni la ville ni l'aménageur, un gros risque est à prendre en compte d'ores et déjà sur ce poste de recette.

Aucun mouvement n'a eu lieu sur ce poste en 2025.

PARTICIPATIONS PUBLIQUES :

Les participations publiques regroupent les participations de la ville de Bagneux au titre des équipements publics de la ZAC, les subventions pour la gestion durable des espaces publics et les subventions du pôle de déplacement autour des gares.

Leur budget en 2024 est de 14 971 437,56 € HT

Participation de la Ville de Bagneux à l'opération.....5 515 000 € HT

Cette participation du concédant correspond :

- au financement de la crèche réalisée dans le lot L6 de la ZAC.
- au financement des espaces publics, acté dans l'avenant n°5, délibéré en 2019, et nécessaire à la perception de la subvention régionale visée ci-dessous.
- au financement, acté par l'avenant n°6 de la réalisation de voiries supplémentaires nécessaires au fonctionnement du pôle gare.

En 2025, 200 000 €HT ont été perçus sur ce poste portant le réalisé à 4 665 000 € HT.

Subventions gestion durable des espaces publics..... 2 543 606 €HT

En 2017, la région Ile-de-France a notifié à Sadev 94 l'attribution d'une subvention de 1 194 177 € pour l'ambition écologique de l'aménagement du secteur 3, dans le cadre de l'appel à projet « 100 quartiers innovants et écologiques » en lien avec la candidature de la Ville de Bagneux pour le financement de l'école Robespierre. En 2017, l'Agence de l'eau a également notifié 92 951 € de subvention pour les aménagements du secteur 3, dans la mesure où ils participent à la diminution du rejet des eaux de pluies dans le réseau. Ces deux subventions sont soldées à hauteur de 1 287 128 € HT.

En 2021, l'Agence de l'eau a notifié 303 312 € de financement des aménagements des secteurs 4 et 6 au titre de la gestion des eaux de pluie et 13 802 € d'aide d'étude géotechnique. Ces financements sont en attente de perception d'un solde courant 2026 (131 862 € HT restant à percevoir).

En 2021, la Région a notifié 159 041,5 € au titre de la gestion des eaux de pluie des espaces publics du secteur 4 et 6, soldées en 2025 (159 047 €HT perçus au total)

Le CRACL 2023 intègre une subvention de l'Etat au titre de la renaturation via le Fond Vert pour un montant de 780 317 €, pour laquelle un acompte de 156 063 € HT a été perçu en 2025.

En 2025, 187 872 €HT ont été facturés sur ce poste portant le réalisé à 1 787 489 € HT.

Financement pôle Gare 7 168 840 €HT

Le schéma de référence du pôle de déplacement, finalisé en 2021 (notifié en 2022), acte le financement de 6 232 204 € répartis comme suit :

- 1 066 060€ de la SGP
- 2 987 912 € d'IDFM (montant confirmé à la notification de convention en 2023 et qui nécessite une augmentation de 80,5 K€ pour la prise en charge des PAQ à mettre en œuvre pour le fonctionnement du pôle, initialement fléché sur l'action Cosson du schéma de référence, portée initialement par la Ville et à redéfinir dans le cadre d'un avenant à la convention éco station bus) ; la discussion sur cette évolution de la convention ville est en cours avec IDFM en 2026.
- 1 874 901 € du département des Hauts-de-Seine

En 2023, la ZAC signe une convention pour bénéficier du Fond de Soutien aux Quartiers de Gare, pour un montant maximal de 530 000€ HT qui permet de garantir le financement d'une partie des travaux rendus nécessaires pour la mise en place du pôle (notamment, la couverture de la sortie secondaire de la RATP pour le métro ligne 4).

À la suite de la conférence des Maires du 4 juillet 2023, des discussions sont engagées avec IDFM pour le financement complémentaire de travaux transitoires, nécessaires au fonctionnement du pôle avant la finalisation des espaces publics, mais jusqu'ici exclus des assiettes par IDFM. Un montant de 287 622€ de travaux transitoires est estimé fin 2025, pour un financement de 201 335 € de la part d'IDFM notifié par courrier en 2025. Il est également en discussion la prise en charge des frais supplémentaires de coordination interchantier par la SGP et IDFM, ainsi qu'une partie des surcoûts générés par l'absence de libération des emprises nécessaires au chantier de la phase 3 du parvis.

Ce poste intègre également le financement versé au titre de la convention passée avec la SGP et le Diocèse pour les travaux d'aménagement du parvis Sainte-Monique à hauteur de 303 331€ HT.

Deux conventions entre Sadev 94 et SGP d'une part, et Sadev 94 et IDFM d'autre part, sont mises au point fin 2025-2026 pour la prise en charge partagée des coûts supplémentaires de coordination rendue nécessaires par la libération complexe et progressive des emprises d'espaces publics aux abords de la gare.

Aucun mouvement n'a eu lieu sur ce poste en 2025

Le mouvement total constaté en recettes et participations en 2025 est de 375.872 €HT portant le réalisé total des recettes et participations à 183.206.690 € HT.

II – Perspectives 2026

En 2026 l'aménagement assurera principalement les missions suivantes :

- Acquisition du foncier SGP pour les terrains d'assiette de L1 et le report du foncier du lot G1 en 2027.
- Obtention du permis de construire et cession du lot L1 et dépôt et obtention du permis de construire du lot G1 en vue de sa cession ;
- Réception des travaux de la phase 3 (définitifs et provisoires) du Secteur Gare et des derniers travaux du secteur 4, avec leur remise en gestion ;
- Procédures d'acquisition : suivi des procédures en appel sur les fonciers du secteur 4 pour la DUP EPFIF.
- Subventions : solde des subventions AESN des secteurs 4 et 6, perception d'acomptes au titre de la renaturation auprès de la DRIEAT 92 pour les Fonds Vert Renaturation et Recyclage urbain et du Fond d'aide aux Quartiers de Gare, et consolidation des subventions auprès d'IDFM et de la SGP pour l'accompagnement à la mise en place du pôle gare Lucie Aubrac en vue de la mise en service de la ligne 15 afin de stabiliser le montant des travaux restant à réaliser.

A – Procédures administratives

En 2026, il est prévu la poursuite des procédures administratives nécessaires à la réalisation de l'opération, soit la délibération d'un avenant n°8 permettant la prolongation suffisante du traité de concession pour assurer la réalisation des travaux de mise en service du pôle dans son format définitif à l'issue du chantier du lot G1.

B – Missions liées à l'opérationnel

1 – Mission d'Architecte coordonnateur

Un contrat d'architecte coordonnateur a été signé avec l'agence Arte Charpentier en lieu et place des protocoles signés en 2010 et modifiés par avenant en 2013.

Leur mission de conseil sur l'aménagement et appui sur les projets devenus ponctuels se poursuit en 2026 dans le cadre du marché de maîtrise d'œuvre :

- Appui à la concertation sur la ZAC.
- Suivi des projets immobiliers des lots L1 et G1 dans le cadre de la mise au point des dossiers de demande de permis de construire à déposer normalement dans l'année.

- Accompagnement des fonciers mutables

2 – Etudes techniques pré-opérationnelles

- Marché de maîtrise d'œuvre des espaces publics :

Sur le secteur 6, à la suite des études sur le traitement des franges du pôle gare, la maîtrise d'œuvre accompagnera la réalisation des travaux pour la livraison du lot G3 et de la gare de la ligne 15 fin 2025- début 2026.

Sur le secteur 4, la maîtrise d'œuvre accompagne la réalisation des abords des lots C1.1 et C1.2 et de l'opération immobilière privé sur l'ancienne emprise des usines Opel.

Le suivi des travaux de la place Lucie Aubrac et du secteur 4 nécessitera de consolider l'accompagnement OPCIC pour la bonne gestion des travaux : la libération progressive des emprises et du lien avec les partenaires (SGP, promoteurs).

C – Acquisitions foncières

Secteur 1 :

Secteur maîtrisé.

Secteur 2 :

Secteur maîtrisé.

Secteur 3 :

Secteur maîtrisé.

Secteur 4-5:

Le secteur 4-5 est maîtrisé. 1 dernier jugement en appel attendu (Moncassin) pour des fonciers EPFIF en 2026.

Secteur 6 :

Finalisation de la maîtrise foncière en 2026 avec la fin des échanges fonciers démarrés en 2024 avec la SGP.

La finalisation de la maîtrise foncière sur la ZAC entrainera également en 2026 le lancement des démarches de rétrocession des emprises aménagées et ouvertes.

D – Mise en état des sols

En 2026, Sadev94 finalisera les travaux de consolidation des carrières souterraines par injection du futur lot L1.

E – Travaux d’espaces publics et honoraires techniques

En 2026, se terminent les travaux suivants :

- Secteur 4 : la fin de la requalification des rues Romain Rolland et Gustave Courbet et de la contre-allée de l’avenue Aristide Briand et la réalisation des venelles des Tanneurs et des Tanneuses et Paul Minck.
- Secteur 6 : les travaux d’aménagement des espaces publics nécessaires à la livraison du lot G3 (abords + casquette de protection de la sortie RATP) et parvis provisoire de la gare SGP seront réalisés, ainsi qu’un large espace planté en prolongement de la place Lucie Aubrac déjà livrée.

Ces travaux et les suivants prévus entre 2026 et 2030 nécessiteront l’engagement de frais pour les honoraires techniques suivants :

Maitrise d’œuvre des espaces publics :

- Le projet de mutation du diffus porté par le promoteur LP Promotion devra faire l’objet d’une analyse suivie par la Maitrise d’œuvre urbaine de la ZAC au titre de sa coordination architecturale et au titre des espaces publics dans la mesure où l’assiette de ce projet comporte un emplacement réservé pour une venelle complémentaire entre les rues Romain Rolland et Verdun ;
- Mission d’OPC concessionnaires sur les secteurs en construction (Secteur 6)
- Mission d’OPC IC sur le secteur 6 pour la réalisation des travaux en coordination avec les libérations d’emprises SGP et la mise en œuvre des premières évolutions du schéma bus.

F – Equipements publics

La réalisation de la casquette au-dessus de la sortie RATP se termine en 2026 en accompagnement de la livraison du lot G3. La rétrocession à la RATP de l’ouvrage aura également lieu en 2026.

G – Recettes

La cession du lot L1 est prévue fin 2026.

La cession de fonciers résiduelles (appartement et maison) sera négociée avec des particuliers en 2026.

Les promoteurs Livinx et LP Promotion ont déposé un dossier de demande de Permis de Construire sur son foncier (119 rue de Verdun) et les propriétés attenantes fin 2025. Ce projet de logement devrait apporter une recette de cession foncière et une participation du constructeur pour financer la future venelle prévue par l'emplacement réservé du PLUI sur ce foncier (les deux déjà intégrées au présent bilan), à confirmer, en 2027

La vente du pavillon au 137 rue de Verdun devra également apporter une recette, à confirmer, en 2026/2027.

H – Moyens de financement

La conduite de l'opération nécessite la mobilisation régulière de moyens de financement permettant de limiter le déficit transitoire de trésorerie.

Au 31 décembre 2025, les financements suivants étaient mobilisés :

- Un emprunt contracté en 2020 auprès de la Banque Postale pour 5 000 000 € dont le capital restant dû s'élève à 841 826 € au 31/12/2025 et amortissable jusqu'en août 2026.
- Une ligne de trésorerie adossée à la promesse G1 pour 6 000 000 € qui expire le 31 mars 2027 en décembre 2026 : Pour info l'avenant est au 31 Mars 2027
- Une ligne corporate de 5 000 000 € souscrite auprès de la caisse d'Epargne utilisée de décembre 2024 à mai 2025.
- Une ligne de trésorerie adossée à la promesse L1 pour 7 000 000 € souscrite en avril 2025 et expirant au 30 septembre 2026»

Les lignes de trésorerie adossées aux promesses des lots L1 et G1, du fait de réitération retardées, nécessitent d'être prorogées, ce qui augmente fortement le montant des frais financiers.

Un nouvel emprunt de 5 000 000€ sera négocié fin 2026 pour compléter les lignes de trésorerie sur les cessions et financer le déficit dans l'attente des réitérations et des encaissements des subventions du pôle.

I – Gestion transitoire des biens

L'ensemble des démolitions en vue de reventes ayant été réalisé, les biens restants la propriété de Sadev 94 (119 et 137 rue de Verdun) feront l'objet de cessions et seront temporairement gardiennés pour 2026 et 2027.

ANNEXE

Bilan et prévisionnel

COMMUNE DE BAGNEUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 13 OCTOBRE 2026

L'an deux mille vingt six, le treize octobre, à 19h00, le Conseil municipal, légalement convoqué le 7 octobre 2026, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, à l'Espace Léo-Ferré sis rue Charles-Michels à Bagneux., sous la présidence de Madame Marie-Hélène AMIALE, Maire de Bagneux.

Nombre total de
membres composant le
Conseil municipal : 43

Nombre de membres
présents et représentés
lors de la séance, à
l'appel :

- présents : 39
- représentés : 4
- absents : 0

Étaient présents :

Madame Hélène CILLIERES, Monsieur Mouloud HADDAD, Madame Corinne PUJOL, Monsieur Laurent KANDEL, Madame Aïcha MOUTAOUKIL, Monsieur Farid HOUSNI, Madame Ingrid BIDAULT, Monsieur Lionel CHASSAT, Madame Claire GABIACHE, Madame Fanny DOUVILLE, Madame Laura STORNI, Monsieur Olivier BARBEROUSSE, Madame Monica FABRE, Monsieur Maxime FAURE, Madame Christiane HOCHET, Monsieur Thierry TANZILLI, Madame Blodine B.CANAL, Monsieur Marc ABRAMSON, Madame Laurence SALAUN, Madame Marlyse MONNEY, Monsieur Naïm BEN ROMDHANE, Monsieur Moussa KONATE, Madame Sabine GRAUX, Madame Adria NECIR, Monsieur Guillaume PEAN, Monsieur Anthony LAFITTE, Monsieur Hakim ABDOU, Madame Béatrice BORZACCA, Madame Léa BIZERAY, Monsieur Valentin GARNIER, Monsieur Bidjad CHAOUCH, Madame Jeanne QUILGARS-NUNES, Madame Laura HINIGER-KIEFFER, Monsieur Jean-Luc ROUSSEAU, Monsieur Antonio CEDIEL, Madame Julienne KUETCHA DABOVE SIMO, Madame Raphaëlle PIGNARRE, Monsieur Augustin BIETTE, Monsieur Saloum KEITA

Étaient absents excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Kevin NOUAR à Madame Marlyse MONNEY, Monsieur James NDJEHOYA à Madame Aïcha MOUTAOUKIL, Monsieur Soheib MABROUKI à Madame Blodine B.CANAL, Madame Anabelle GUEDJ à Monsieur Antonio CEDIEL

Votes pour : 43
Votes contre : 0
Abstentions : 0
NPPV : 0

Les membres présents formant la majorité des conseillers en exercice, ils peuvent valablement délibérer en application de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

La Maire ayant ouvert la séance et l'appel nominal des conseillers municipaux ayant été effectué, il a été procédé, conformément à l'article L. 2121-15 du code précité, à la désignation d'un secrétaire dans le sein du conseil.

M. Mouloud HADDAD ayant obtenu la majorité des suffrages, il a été désigné pour remplir cette fonction qu'il a acceptée.

DEL_20261013_8

Information au Conseil municipal de
l'avenant n° 8 au Traité de Concession
d'Aménagement, relatif à la zone
d'aménagement concerté (ZAC) de
l'écoquartier Victor-Hugo

COMMUNE DE BAGNEUX

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DEL_20261013_8

Aménagement urbain

ZAC Ecoquartier Victor-Hugo - Avenant n°8 au Traité de Concession d'Aménagement

Objet : Information au Conseil municipal de l'avenant n° 8 au Traité de Concession d'Aménagement, relatif à la zone d'aménagement concerté (ZAC) de l'écoquartier Victor-Hugo

Le Conseil municipal,

À l'unanimité,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2121-29 et L. 2122-21 ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.300-4 et L.300-5 ;

Vu la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983 relative aux sociétés d'économies mixtes locales, modifiées notamment par la loi n°2002-1 du 22 janvier 2002 tendant à moderniser le statut des sociétés d'économies mixtes locales ;

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 27 septembre 2011 créant la ZAC Quartier Nord de l'écoquartier Victor-Hugo ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 15 mai 2012 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Quartier Nord de l'écoquartier Victor-Hugo ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 15 mai 2012 approuvant le programme des équipements publics de la ZAC Quartier Nord de l'écoquartier Victor Hugo ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 15 mai 2012 attribuant la concession d'aménagement de la ZAC Quartier Nord - Ecoquartier Victor Hugo à la Société d'économie mixte Agir pour Bagneux (SEMABA) ;

Vu le traité de concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC de l'écoquartier Victor-Hugo signé le 4 juin 2012 ;

Vu l'avenant n°1 approuvé par délibération du Conseil municipal du 26 mars 2013 et signé le 28 mai 2013 précisant les modalités de la participation financière pour la construction de la crèche, le montant total de cette participation et sa répartition en tranches ;

Vu l'avenant n°2 approuvé par délibération du 17 novembre 2015 et signé le 14 décembre 2015 visant à préciser les modalités de réalisation de la crèche prévue au programme des équipements de la ZAC, à permettre le versement de la participation constructeurs à l'aménageur et à soustraire le périmètre de la convention de portage EPF au périmètre de délégation du droit de préemption de l'aménageur de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo ;

Vu l'avenant n°3 approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 20 septembre 2016 relative au transfert de la concession d'aménagement de la ZAC Quartier Nord de l'écoquartier Victor Hugo à la Société d'aménagement et développement des villes du département du Val-de-Marne (SADEV 94) en substitution de la Société d'économie mixte Agir pour Bagneux (SEMABA) ;

Vu l'avenant n°4 approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 29 mars 2017 et signé le 4 avril 2017 portant sur la prorogation de la durée de la concession jusqu'au 4 juin 2024 ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 25 juin 2018 prenant acte de l'actualisation du dossier de réalisation approuvé le 15 mai 2012 ;

Vu la délibération du Bureau du Territoire du 9 avril 2019 approuvant la modification du dossier de réalisation de la ZAC de l'écoquartier Victor-Hugo ;

Vu l'avenant n°5 approuvé par délibération du Bureau du Territoire du 9 avril 2019 et signé le 12 août 2019 intervenu pour acter la modification de l'autorité concédante représentée par l'Établissement Public Territorial Vallée Sud-Grand Paris en substitution de la commune de

Bagneux, d'actualiser la participation communale aux équipements

l'augmentation du coût de construction de la crèche et de préciser le montant des subventions versées au bilan de l'opération et leur modalités de versement ;

Vu l'avenant n°6 au Traité de Concession d'Aménagement approuvé par délibération du Bureau de Territoire le 30 novembre 2023 permettant la prorogation de la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 4 juin 2028, la modification du mode de calcul de la rémunération aménageur, la délégation à l'aménageur de la réalisation d'équipements publics supplémentaires (modifications et aménagements de voiries hors périmètre mais en bordure de la ZAC Ecoquartier Victor-Hugo) et l'actualisation du montant prévisionnel de la participation de la Commune aux équipements publics supplémentaires ;

Vu la délibération n° DEL_20250617_17 du Conseil municipal du 17 juin 2025 émettant un avis favorable à l'actualisation de l'étude d'impact du dossier de réalisation modificatif n°2 ;

Vu la délibération du Bureau de Territoire du 16 septembre 2025 approuvant la modification n° 2 du dossier de réalisation ;

Vu la délibération du Bureau de Territoire en date du 26 novembre 2025 approuvant l'avenant n°7 au traité de concession d'aménagement autorisant la gestion autonome de la trésorerie de l'opération par l'aménageur incluant les mouvements de trésorerie à titre onéreux entre les différentes opérations de l'aménageur, ses comptes propres ou un établissement financier ; l'imputation à l'opération les intérêts débiteurs (au taux réel pratiqué par les établissements financiers en cas de découvert) et les produits financiers (au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice) ; la justification annuelle dans les comptes rendus d'activité et de gestion (CRACL) des taux pratiqués et du détail du calcul des frais financiers imputés.

Vu la délibération du Bureau de Territoire en date du 30 septembre 2026 approuvant l'avenant n°8 au traité de concession d'aménagement jusqu'au 4 décembre 2030 afin de permettre à l'aménageur de terminer la réalisation des derniers espaces publics de l'opération et de réaliser les opérations de clôture prévue au traité de concession d'aménagement ;

Vu l'avis de la commission municipale unique du 6 octobre 2026 ;

Considérant l'article L5219-5 du Code général des collectivités territoriales selon lequel les établissements publics territoriaux sont compétents de plein droit, à compter du 1^{er} janvier 2018, pour toute opération d'aménagement sur leur territoire qui n'a pas été définie d'intérêt métropolitain ;

Considérant que l'opération ZAC Ecoquartier Victor Hugo ne figure pas parmi les opérations d'aménagement déclarées d'intérêt métropolitain ;

Considérant que la concession d'aménagement de la ZAC Ecoquartier Victor-Hugo a pour objet la réalisation d'un projet urbain ambitieux, conformément aux orientations définies par la Collectivité ;

Ayant entendu le rapporteur,

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE :

Article 1^{er} : prend acte de l'avenant n°8 au Traité de concession d'aménagement signé le 4 juin 2012 relatif à l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de l'écoquartier Victor-Hugo à Bagneux par la Société d'aménagement des villes et du département du Val-de-Marne (SADEV 94) conformément au document joint en annexe et

Commune de de Bagneux – Délibération du Conseil municipal n° D
approuvé par le Bureau de Territoire de l'Établissement public Ter
Paris lors de sa séance du 30 septembre 2026.

Article 2 : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux formé par les personnes auxquelles elle fait grief dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication. Ce recours contentieux doit être introduit auprès du tribunal administratif de Cergy-Pontoise, sis 2-4, boulevard de l'Hautil à Cergy (95000). Il peut être intenté par voie dématérialisée au moyen de l'application informatique dénommée « télérecours citoyens » (accessible à partir du site Internet www.telerecours.fr).

Article 3 : La présente délibération sera transmise au Préfet des Hauts-de-Seine, au comptable public de Montrouge, notifiée à l'Établissement public Territorial Vallée Sud - Grand Paris et publiée en ligne sur le site Internet de la Commune.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits et, après lecture, les membres présents ayant signé.

Pour extrait conforme,

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026

ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_8-DE



Le Secrétaire de séance
Mouloud Haddad

La Maire
Hélène Cillières



Signé électroniquement par : Hélène CILLIERES

Date de signature : 16/10/2026

Qualité : Maire

ZAC « ECOQUARTIER VICTOR HUGO »

**AVENANT N°8 AU TRAITE DE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
DU 4 JUIN 2012**

ENTRE

L'établissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris, situé 28 rue de la Redoute, 92260 Fontenay-aux-Roses, représenté par son Président, Monsieur Carl SEGAUD, agissant en sa qualité de Président dudit établissement public territorial et dûment autorisé à l'effet des présentes par délibération du Bureau de territoire en date du 30 septembre 2026 ;

Ci-après dénommée, « *le Concédant* »

D'UNE PART,

ET

SADEV94, Société d'aménagement et de développement des villes et du département du Val de Marne, dont le siège social est situé 31 rue Anatole France, 94 306 Vincennes, représentée par Mathias DOQUET-CHASSAING, agissant en qualité de Directeur Général.

Ci-après désignée par les mots « *l'Aménageur* »

D'AUTRE PART,

EN PRESENCE DE

La ville de Bagneux, représentée par Madame Hélène CILLIERES, Maire, agissant en vertu d'une délibération en date du 13 octobre 2026, située 57 avenue Henri Ravera 92 220 Bagneux,

Ci-après dénommée, « *la Ville* »

PREAMBULE

Afin de mener à bien le projet urbain d'Ecoquartier au nord-est de la Commune, la ville de Bagneux a décidé la création d'une Zone d'Aménagement Concerté dénommé « ZAC Ecoquartier Victor Hugo » et ce, par délibération du conseil municipal le 27 septembre 2011.

Le dossier de réalisation de la « ZAC *Ecoquartier Victor Hugo* » ainsi que le programme des équipements publics ont été approuvés par délibération du 15 mai 2012.

A la suite d'une procédure de publicité et de mise en concurrence préalable, menée conformément aux articles L. 300-4 et R. 300-4 et suivants du code de l'urbanisme, cette opération d'aménagement a été confiée à la SEMABA, par délibération du conseil municipal du 15 Mai 2012, dans le cadre d'un traité de concession d'aménagement.

Le traité de concession d'aménagement a été signé par Madame le Maire et le Directeur de la SEMABA le 4 juin 2012.

L'avenant 1 signé le 28 mai 2013 a précisé les modalités de la participation financière de la Ville pour la construction de la crèche, le montant total de cette participation et sa répartition en tranches annuelles.

L'avenant 2, approuvé par délibération du 17 novembre 2015 et signé le 14 décembre 2015, a précisé les modalités de réalisation de la crèche prévue au programme des équipements de la ZAC, permis le versement de la participation constructeurs à l'aménageur et soustrait le périmètre de la convention de portage EPF au périmètre de délégation du droit de préemption de l'aménageur de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo

Par **avenant n°3** du 30 septembre 2016, le Traité de Concession est intégralement cédé à SADEV94 qui devient aménageur de la ZAC.

Par **avenant n°4** en date du 4 avril 2017, la durée de la concession a été portée à 12 ans, soit jusqu'au 4 juin 2024.

L'avenant n°5 du 12 août 2019 a eu pour objet, premièrement, d'entériner l'autorité concédante Vallée Sud – Grand Paris en remplacement de la Ville de Bagneux, deuxièmement, d'acter l'évolution du financement de l'opération par la Ville avec l'augmentation du coût de la crèche financée par la collectivité de + 84 542,03 €, troisièmement d'acter l'évolution du financement de l'opération par l'intégration d'une subvention par la Région Île-de-France dans le cadre du dispositif 100 quartiers innovants et écologiques, et quatrièmement, de modifier la rédaction de l'article relatif aux frais de fonctionnement de l'aménageur.

L'avenant 6 du 23 janvier 2024 a pour objet de proroger la durée de la concession, en tenant compte de l'incidence de cette prorogation sur la rémunération de l'aménageur, et de confier à l'aménageur la mission de réaliser les équipements publics nécessaires aux futurs usagers et occupants de la zone, y compris ceux situés en dehors du périmètre de la ZAC.

L'avenant 7 du 24 décembre 2025 intègre la concession d'aménagement au pool de trésorerie interopérations mis en œuvre par Sadev 94.

L'avenant n°8 propose de proroger la concession d'aménagement jusqu'au 4 décembre 2030 afin de permettre à l'aménageur de terminer la réalisation des derniers espaces publics de l'opération et de réaliser les opérations de clôture prévues au traité de concession.

IL EST CONVENU ENTRE LES PARTIES

ARTICLE 1 : OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant n°8 modifie l'article 6 de la concession d'aménagement conclue le **4 juin 2012**.

ARTICLE 2 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DU TRAITÉ DE CONCESSION

Rappel de la précédente rédaction (issue de l'avenant n°6) :

« ARTICLE 6 – DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONVENTION DE CONCESSION D'AMENAGEMENT.

La convention de concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La ville de Bagneux notifiera à l'aménageur la convention en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat. La convention prendra effet à compter de la date de la réception par l'aménageur de cette notification.

*Sa durée est fixée à **seize (16)** ans à compter de sa date de prise d'effet, la convention expirant au terme de cette durée. Elle pourra être prorogée en cas d'inachèvement de l'opération ; à cette fin, les parties concluront un avenant de prorogation, exécutoire dans les conditions ci-dessus.*

Au cas où l'ensemble des missions de la ville de Bagneux et de l'aménageur aurait été accompli avant le terme normal de la convention, celle-ci expirera de plein droit à la date de constatations de cet accomplissement.

La présente convention de concession d'aménagement ne pourra être renouvelée par tacite reconduction. »

L'article 6 est modifié comme suit :

« ARTICLE 6 – DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONVENTION DE CONCESSION D'AMENAGEMENT.

La convention de concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La ville de Bagneux notifiera à l'aménageur la convention en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat. La convention prendra effet à compter de la date de la réception par l'aménageur de cette notification.

*Sa durée est fixée à **dix-huit (18) ans et 6 mois** à compter de sa date de prise d'effet, la convention expirant au terme de cette durée. Elle pourra être prorogée en cas d'inachèvement de l'opération ; à cette fin, les parties concluront un avenant de prorogation, exécutoire dans les conditions ci-dessus.*

Au cas où l'ensemble des missions de la ville de Bagneux et de l'aménageur aurait été accompli avant le terme normal de la convention, celle-ci expirera de plein droit à la date de constatations de cet accomplissement.

La présente convention de concession d'aménagement ne pourra être renouvelée par tacite reconduction. »

ARTICLE 3 : AUTRES DISPOSITIONS

Les dispositions du traité de concession initial et des avenants n°1, n°2, n°3, n°4, n°5, n°6 et n°7 qui n'ont pas été modifiées par le présent avenant n°8 demeurent inchangées.

Fait à , le

En quatre originaux

Pour Sadev 94,
Le Directeur Général

Pour La Ville
Le Maire

Pour l'EPT,
Le Président

COMMUNE DE BAGNEUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 13 OCTOBRE 2026

L'an deux mille vingt six, le treize octobre, à 19h00, le Conseil municipal, légalement convoqué le 7 octobre 2026, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, à l'Espace Léo-Ferré sis rue Charles-Michels à Bagneux., sous la présidence de Madame Marie-Hélène AMIALE, Maire de Bagneux.

Nombre total de
membres composant le
Conseil municipal : 43

Nombre de membres
présents et représentés
lors de la séance, à
l'appel :

- présents : 39
- représentés : 4
- absents : 0

Étaient présents :

Madame Hélène CILLIERES, Monsieur Mouloud HADDAD, Madame Corinne PUJOL, Monsieur Laurent KANDEL, Madame Aïcha MOUTAOUKIL, Monsieur Farid HOUSNI, Madame Ingrid BIDAULT, Monsieur Lionel CHASSAT, Madame Claire GABIACHE, Madame Fanny DOUVILLE, Madame Laura STORNI, Monsieur Olivier BARBEROUSSE, Madame Monica FABRE, Monsieur Maxime FAURE, Madame Christiane HOCHET, Monsieur Thierry TANZILLI, Madame Blodine B.CANAL, Monsieur Marc ABRAMSON, Madame Laurence SALAUN, Madame Marlyse MONNEY, Monsieur Naïm BEN ROMDHANE, Monsieur Moussa KONATE, Madame Sabine GRAUX, Madame Adria NECIR, Monsieur Guillaume PEAN, Monsieur Anthony LAFITTE, Monsieur Hakim ABDOU, Madame Béatrice BORZACCA, Madame Léa BIZERAY, Monsieur Valentin GARNIER, Monsieur Bidjad CHAOUCH, Madame Jeanne QUILGARS-NUNES, Madame Laura HINIGER-KIEFFER, Monsieur Jean-Luc ROUSSEAU, Monsieur Antonio CEDIEL, Madame Julienne KUETCHA DABOVE SIMO, Madame Raphaëlle PIGNARRE, Monsieur Augustin BIETTE, Monsieur Saloum KEITA

Étaient absents excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Kevin NOUAR à Madame Marlyse MONNEY, Monsieur James NDJEHOYA à Madame Aïcha MOUTAOUKIL, Monsieur Soheib MABROUKI à Madame Blodine B.CANAL, Madame Anabelle GUEDJ à Monsieur Antonio CEDIEL

Votes pour : 36
Votes contre : 0
Abstentions : 7
NPPV : 0

Les membres présents formant la majorité des conseillers en exercice, ils peuvent valablement délibérer en application de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

La Maire ayant ouvert la séance et l'appel nominal des conseillers municipaux ayant été effectué, il a été procédé, conformément à l'article L. 2121-15 du code précité, à la désignation d'un secrétaire dans le sein du conseil.

M. Mouloud HADDAD ayant obtenu la majorité des suffrages, il a été désigné pour remplir cette fonction qu'il a acceptée.

DEL_20261013_9

**Octroi de la garantie communale au profit
de SADEV 94 pour un prêt de 4 millions
d'euros souscrit auprès de la Caisse
Régionale de Crédit Agricole Mutuel de
Paris et d'Ile-de-France dans le cadre de
la zone d'aménagement concerté (ZAC)
Ecoquartier Victor HUGO à Bagneux**

COMMUNE DE BAGNEUX

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DEL_20261013_9

Aménagement urbain

Garantie communale au profit de SADEV 94 - ZAC écoquartier Victor Hugo

Objet : Octroi de la garantie communale au profit de SADEV 94 pour un prêt de 4 millions d'euros souscrit auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France dans le cadre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Ecoquartier Victor HUGO à Bagneux

Le Conseil municipal,

A LA MAJORITE ABSOLUE

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2121-29 et L. 2122-21 ; L.2252-1 et L.2252-2 ;

Vu le Code civil, notamment son article 2298 ;

Vu le courrier électronique de SADEV 94 en date du 15 juillet 2026 sollicitant la garantie de la Commune pour un prêt d'un montant de 5 (cinq) millions d'euros à souscrire auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France, destiné à poursuivre le financement de la concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Ecoquartier Victor-Hugo ;

Vu l'offre de prêt de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France en annexe ;

Vu l'avis de la commission municipale unique du 6 octobre 2026 ;

Considérant que, par un courrier électronique en date du 15 juillet 2026, la Société d'Aménagement du Département et des Villes du Val-de-Marne (SADEV94) a sollicité la garantie de la Commune à hauteur de 80 %, soit 4 000 000 d'euros pour un emprunt de 5 000 000 d'euros, à contracter auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile de France, afin de financer la poursuite des opérations d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Ecoquartier Victor-Hugo ;

Considérant que cet emprunt est nécessaire en raison d'un déficit de trésorerie temporaire, généré par le décalage de cession des deux derniers lots de la ZAC et l'attente du versement de subventions après la réalisation des travaux ;

Considérant que la réalisation des derniers espaces publics et les opérations de clôture prévues au traité de concession nécessitent une prolongation de la concession jusqu'au 4 décembre 2030 ;

Considérant que la ZAC Ecoquartier relevant de la compétence de L'Établissement territorial Vallée Sud Grand Paris depuis le 1^{er} janvier 2018, et que ledit Établissement a approuvé par délibération du Bureau de Territoire le 30 septembre 2026 la prorogation de la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 4 décembre 2030 ;

Considérant que cette prolongation, actée par l'avenant n°8, est indispensable pour aligner l'échéancier de remboursement de l'emprunt sur les besoins opérationnels de la SADEV 94 ;

Considérant que, la durée du prêt est de 4 ans, avec un amortissement constant ;

Considérant qu'en accordant sa garantie, la Commune entend agir pour le développement de l'activité économique sur le territoire tout en améliorant la qualité de vie des Balnéolais ;

Ayant entendu le rapporteur,

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE :

Article 1^{er} : accorde son cautionnement solidaire avec renonciation au bénéfice de discussion pour le remboursement de toutes sommes dues en principal à hauteur de 80 %, soit 4.000.000 millions d'euros, augmentées dans la même proportion de tous intérêts, intérêts de retard, commissions, indemnités, frais et accessoires, au titre du Contrat à venir entre Sadev 94 et la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile de France (ci-après « le Prêt »).

Ladite offre est jointe en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

Article 2 : Les Caractéristiques financières de l'offre de prêt sont les suivantes :

Bénéficiaire	SADEV 94
Opération	« ZAC VICTOR HUGO » à Bagneux (92)
Montant du prêt	5.000.000 €
Indice de référence	Taux de rémunération du Livret A, soit 1,70% à ce jour
Durée du prêt	4 ans
Délai de mobilisation des fonds	3 mois à compter de la date d'acceptation de l'offre
Marge	0,75% (sous réserve de signature du contrat de prêt sous un délai de 8 semaines à compter de l'acceptation de l'offre. Au-delà du délai de 8 semaines, une mise à jour des conditions devra être établie.
Classification Charte de Bonne Conduite	1A
Base de calcul des Intérêts	Exact/360
Amortissement du capital	Constant
Périodicité des échéances	Trimestrielle
Remboursement anticipé	Possible à chaque date d'échéance : pénalité de 2% du montant remboursé par anticipation (Préavis : J-3 ouvrés avant 17h00)
Condition préalable	Transmission de l'avenant de prorogation du contrat de concession au 04/12/2030 signé par le concédant (EPT VSGP)
Garantie	Caution solidaire à hauteur de 80% du montant du financement en capital, intérêts, frais et accessoires de la Ville de Bagneux (92)
Condition spécifique	Possibilité de procéder au versement des fonds sur le compte ouvert dans les livres du Crédit Agricole IDF, avant la prise de garantie de la collectivité garante (Ville de Bagneux) et de la

	signature concomitante de l'avenant de prorogation du contrat de concession. Dans ces conditions, si les délibérations de garantie de la Ville de Bagneux, ainsi que l'avenant de prorogation du contrat de concession à fin 2030 ne sont pas obtenus dans un délai de 4 mois à compter de la date de signature du contrat de prêt, il sera alors procédé à la déchéance du concours.
Commission de montage	0,10% du montant du prêt
Date limite de validité de l'offre	11 septembre 2026

Article 3 : la garantie est apportée aux conditions suivantes :

La garantie de la commune de Bagneux est accordée pour la durée totale du prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la SADEV 94 dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité.

Article 4 : le Garant déclare que la Garantie est accordée en conformité avec les dispositions du Code général des collectivités territoriales et notamment celles relatives au plafond de garantie, à la division du risque et au partage du risque.

Le Garant reconnaît être parfaitement conscient de la nature et de l'étendue de son engagement de caution tel que décrit aux articles 1 et 5 du présent engagement.

Il reconnaît par ailleurs être pleinement averti du risque de non-remboursement du Prêt par l'Emprunteur et des conséquences susceptibles d'en résulter sur sa situation financière.

Article 5 : En cas de non-paiement total ou partiel d'une échéance par l'Emprunteur, le cautionnement pourra être mis en jeu par lettre recommandée avec avis de réception, adressée par le Bénéficiaire au Garant au plus tard 90 jours après la date d'échéance concernée.

Sans préjudice des dispositions de l'article L.2252-1 du Code général des collectivités territoriales, le Garant devra alors effectuer le versement sans pouvoir opposer l'absence de ressources prévues pour ce règlement ni exiger que le Bénéficiaire ne s'adresse au préalable à l'Emprunteur défaillant.

En outre, le Garant s'engage pendant toute la durée de l'emprunt, à créer et à mettre en recouvrement, en cas de besoin, les impositions directes nécessaires pour assurer le paiement de toutes sommes dues au titre de la Garantie.

Article 6 : le Garant accepte expressément, et sans qu'il soit besoin d'une quelconque notification, de maintenir sa garantie en cas de fusion, scission, apport partiel d'actifs (ou toute autre opération ayant un effet similaire) du Bénéficiaire avec toute autre personne morale même si cela implique une modification de la forme juridique de l'une quelconque de

Le cautionnement bénéficie au Bénéficiaire, ainsi qu'à tous ses éventuels cessionnaires, subrogés, successeurs ou ayants-cause. Tout bénéficiaire d'une cession ou d'un transfert de tout ou partie des droits et/ou obligations du Bénéficiaire au titre du Prêt bénéficiera de plein droit du cautionnement en lieu et place du Bénéficiaire cédant ou transférant, ce que le Garant reconnaît et accepte expressément sans qu'il soit besoin d'une quelconque notification.

Dans l'hypothèse d'un transfert par voie de novation à un tiers de tout ou partie des droits et obligations du Bénéficiaire au titre du Prêt, le Garant accepte expressément que le bénéfice du cautionnement soit de plein droit transmis au nouveau créancier et maintenu à son profit sans qu'il soit besoin d'une quelconque notification.

Article 7 : la Garantie est conclue pour la durée du Prêt augmentée d'un délai de trois mois.

Article 8 : le Garant s'engage à effectuer les mesures de publicité requises par les articles L.2131-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales et à en justifier auprès du Bénéficiaire.

Article 9 : autorise Madame la Maire ou son représentant à signer la caution relative au contrat de prêt qui sera passé entre SADEV 94 et la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile de France.

Article 10: la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux formé par les personnes auxquelles elle fait grief dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication. Ce recours contentieux doit être introduit auprès du tribunal administratif de Cergy-Pontoise, sis 2-4, boulevard de l'Hautil à Cergy (95000). Il peut être intenté par voie dématérialisée au moyen de l'application informatique dénommée « télérecours citoyens » (accessible à partir du site Internet www.telerecours.fr).

Article 11: la présente délibération sera transmise au Préfet des Hauts-de-Seine, au comptable public de Montrouge, notifiée à SADEV 94, publiée au recueil des actes administratifs règlementaires de la commune et publiée en ligne sur le site Internet de la Commune.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits et, après lecture, les membres présents ayant signé.

Pour extrait conforme,

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026

ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_9-DE

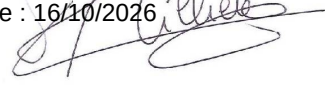


Le Secrétaire de séance
Mouloud Haddad

A stylized, handwritten signature in black ink.

La Maire
Hélène Cillières

Signé électroniquement par : Hélène CILLIERES
Date de signature : 16/10/2026
Qualité : Maire

A handwritten signature in blue ink, likely representing the electronic signature of the Mayor.



Île de
France

DIRECTION DES ENTREPRISES
FILIERE AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
26, quai de la Rapée
75596 Paris Cedex 12

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026

ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_9-DE



SADEV 94
Madame Valérie BEY
Secrétaire Générale
31 rue Anatole France
94306 VINCENNES

Paris, le 28 août 2026

Objet : Proposition de financement du Crédit Agricole d'Ile-de-France pour l'opération « **ZAC VICTOR HUGO** » à Bagneux (92)

Votre Chargée d'Affaires :
Mme Armelle Stéphane tel : 01 44 73 32 47
e-mail armelle.stephane@ca-paris.fr

Madame,

Nous vous remercions d'avoir contacté notre établissement dans le cadre de votre consultation financière.

Nous vous offrons la possibilité de mettre en place une Convention de Financement pour l'opération « ZAC Victor Hugo » à Bagneux (92) à **hauteur de 5 000 000 € maximum**, sous réserve de l'accord de notre Comité des Engagements.

Notre offre, valable jusqu'au 11 septembre 2026 présente les caractéristiques financières exposées ci-après, sous réserve d'une contractualisation sous huit semaines à compter de l'acceptation de cette offre. En effet, les conditions de la présente offre déterminées en fonction de nos coûts de refinancement actuels sont susceptibles de révision en cas d'évolution de ces derniers tant que la contractualisation n'est pas intervenue.

Nous espérons que cette proposition retiendra toute votre attention. Et bien entendu, nous nous tenons à votre entière disposition pour vous apporter les précisions complémentaires que vous pourriez souhaiter.

Nous vous remercions pour votre confiance et vous prions de croire, Madame, en l'expression de notre considération distinguée.

Armelle STEPHANE
Chargée d'affaires Collectivités Locales /
Aménagement du territoire

Victor PERCIN
Chargé d'affaires adjoint Collectivités Locales /
Aménagement du territoire



PROPOSITION DE FINANCEMENT A TAUX FIXE

Le 28 août 2026, sous réserve de l'accord de notre Comité des Engagements et de l'évolution de nos conditions de refinancement ; Les conditions de la présente offre ont été déterminées en fonction de nos coûts de refinancement et sont susceptibles de révision en cas d'évolution de ces derniers tant que la contractualisation n'est pas intervenue.

Montant	5 000 000 €
Opération	ZAC Victor Hugo à Bagneux (92)
Mode d'amortissement du capital	Constant ou progressif (au choix)
Calcul des intérêts	30/360
Mobilisation des fonds	Un seul tirage au plus tard dans le délai de trois mois à compter de l'acceptation de l'offre
Durée du financement	4 ans à compter du tirage
Périodicité des échéances	Mensuelle ou trimestrielle (selon votre choix)
Taux*	3,36%*
*Sous réserve de la signature du contrat de prêt sous un délai de 8 semaines à compter de l'acceptation de l'offre. Au-delà du délai de 8 semaines, une mise à jour de nos conditions devra être établie.	
<i>TEG indicatif pour un amortissement constant trimestriel, un tirage en une fois</i>	<i>3,41% soit un taux période de 0,85%, période trimestrielle</i>
Classification Charte de Bonne Conduite	1 A (voir annexe 1)
Remboursement Anticipé total ou partiel	<ul style="list-style-type: none"> Possible à une date d'échéance Païement d'une indemnité indexée sur le TEC 10 (voir annexe 2) Préavis : 10 jours ouvrés
Condition préalable	Transmission de l'avenant de prorogation du contrat de concession au 04/12/2030 signé par le concédant (EPT VALLEE SUD GRAND PARIS)
Garantie	Caution solidaire à hauteur de 80% du montant du financement en capital, intérêts, frais et accessoires de la Ville de Bagneux (92)
Condition spécifique	<p>Possibilité de procéder au versement des fonds sur le compte ouvert dans les livres du Crédit Agricole IDF, avant la prise de garantie de la collectivité garante (Ville de Bagneux) et de la signature concomitante de l'avenant de prorogation du contrat de concession avec le concédant (EPT VSGP)</p> <p>Dans ces conditions, si les délibérations de garantie de la Ville de Bagneux, ainsi que l'avenant de prorogation du contrat de concession à fin 2030 ne sont pas obtenus dans un délai de 4 mois à compter de la date de signature du contrat de prêt, il sera alors procédé à la déchéance du concours.</p>
Commission de montage	0,10% du montant du prêt
Date limite de validité de l'offre	11 septembre 2026



PROPOSITION FINANCEMENT INDEX SUR

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026

ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_9-DE

Le 28 août 2026, sous réserve de l'accord de notre Comité des Engagements de refinancement. Les conditions de la présente offre ont été déterminées en fonction de nos coûts de refinancement et sont susceptibles de révision en cas d'évolution de ces derniers tant que la contractualisation n'est pas intervenue.

Montant	5 000 000 €
Opération	ZAC Victor Hugo à Bagneux (92)
Index	EURIBOR 3 mois <i>A titre indicatif, l'EURIBOR 3 mois s'élevait à 2,554% en date du 27/08/2026 si cet index est inférieur à zéro, l'EURIBOR sera réputé être égal à zéro</i>
Durée	4 ans
Marge*	0,80%*
*Sous réserve de la signature du contrat de prêt sous un délai de 8 semaines à compter de l'acceptation de l'offre. Au-delà du délai de 8 semaines, une mise à jour de nos conditions devra être établie.	
Mobilisation des fonds	Tirage unique au plus tard dans un délai de 3 mois à compter de l'acceptation de l'offre
Classification Charte de Bonne Conduite (cf annexe 1)	1 A
Fixing	Préfixé (J-2 ouvrés)
Préavis de tirage	J-3 ouvrés avant 17h00
Base de calcul des intérêts	Exact / 360
Amortissement	Linéaire
Périodicité des échéances	Trimestrielle
Remboursement anticipé	Possible à chaque date d'échéance : pénalité de 2% du montant remboursé par anticipation (Préavis : J-10 ouvrés avant 17h00)
Passage à taux fixe	Possible à chaque date d'échéance Selon le barème du Crédit Agricole Ile de France en vigueur (Préavis : J-10 ouvrés avant 17h00)
Remboursement anticipé postérieur au passage à taux fixe	Possible à chaque date d'échéance contre versement d'une indemnité indexée sur l'évolution du TEC 10 (voir annexe 2) (Préavis : J-10 ouvrés avant 17h00)
Condition préalable	Transmission de l'avenant de prorogation du contrat de concession au 04/12/2030 signé par le concédant (EPT VSGP)
Garantie	Caution solidaire à hauteur de 80% du montant du financement en capital, intérêts, frais et accessoires de la Ville de Bagneux (92)
Condition spécifique	Possibilité de procéder au versement des fonds sur le compte ouvert dans les livres du Crédit Agricole IDF, avant la prise de garantie de la collectivité garante (Ville de Bagneux) et de la signature concomitante de l'avenant de prorogation du contrat de concession. Dans ces conditions, si les délibérations de garantie de la Ville de Bagneux, ainsi que l'avenant de prorogation du contrat de concession à fin 2030 ne sont pas obtenus dans un délai de 4 mois à compter de la date de signature du contrat de prêt, il sera alors procédé à la déchéance du concours.
Commission de montage	0,10% du montant du prêt
Date limite de validité de l'offre	11 septembre 2026



PROPOSITION D'UN FINANCEMENT INDEXE

Envoyé en préfecture le 19/10/2026

Reçu en préfecture le 19/10/2026

Publié le 19/10/2026

ID : 092-219200078-20261013-DEL_20261013_9-DE

Le 28 août 2026, sous réserve de l'accord de notre Comité des Engagements et de l'évolution de nos conditions de refinancement. Les conditions de la présente offre ont été déterminées en fonction de nos coûts de refinancement et sont susceptibles de révision en cas d'évolution de ces derniers tant que la contractualisation n'est pas intervenue.

Montant	5 000 000 €
Opération	« ZAC VICTOR HUGO » à Bagneux (92)
Indice de référence ⁽¹⁾	Taux de rémunération du LIVRET A, soit 1,70% à ce jour
Durée	4 ans
Délai de mobilisation des fonds	3 mois à compter de la date d'acceptation de l'offre
Marge*	0,75%*
*Sous réserve de signature du contrat de prêt sous un délai de 8 semaines à compter de l'acceptation de l'offre. Au-delà du délai de 8 semaines, une mise à jour de nos conditions devra être établie. Cette proposition deviendra automatiquement caduque si les taux mentionnés ci-dessus deviennent supérieurs aux limites légales fixées par les articles L. 313-5 du Code monétaire et financier et les articles L314 - 6 à 9 du Code de la consommation.	
Classification Charte de Bonne Conduite (cf annexe 1)	1 A
Base de calcul des Intérêts	Exact/360
Amortissement du capital	Constant
Périodicité des échéances	Trimestrielle
Remboursement anticipé	Possible à chaque date d'échéance : pénalité de 2% du montant remboursé par anticipation (Préavis : J-3 ouvrés avant 17h00)
Condition préalable	Transmission de l'avenant de prorogation du contrat de concession au 04/12/2030 signé par le concédant (EPT VSGP)
Garantie	Caution solidaire à hauteur de 80% du montant du financement en capital, intérêts, frais et accessoires de la Ville de Bagneux (92)
Condition spécifique	Possibilité de procéder au versement des fonds sur le compte ouvert dans les livres du Crédit Agricole IDF, avant la prise de garantie de la collectivité garante (Ville de Bagneux) et de la signature concomitante de l'avenant de prorogation du contrat de concession. Dans ces conditions, si les délibérations de garantie de la Ville de Bagneux, ainsi que l'avenant de prorogation du contrat de concession à fin 2030 ne sont pas obtenus dans un délai de 4 mois à compter de la date de signature du contrat de prêt, il sera alors procédé à la déchéance du concours.
Commission de montage	0,10% du montant du prêt
Date limite de validité de l'offre	11 septembre 2026

(1) Livret A « Moyenné » - La variation éventuelle du taux Livret A est appliquée en cours d'échéance dans le calcul des intérêts « prorata temporis ».

Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Île-de-France

Siège social, 26 quai de la Râpée, 75012 Paris

Société coopérative à capital variable. Établissement de crédit. Société de courtage d'assurances. 775 665 615 RCS Paris.

Immatriculée au Registre des Intermédiaires en Assurance sous le numéro 07 008 015.



ANNEXE 1

CLASSIFICATION DES INDICES DE RISQUES

Selon la Charte de bonne conduite entre les établissements bancaires et les collectivités locales dite Charte Gissler

	Indices sous-jacents
1	Indices zone euro
2	Indices inflation française ou inflation zone euro ou écart entre ces indices
3	Ecart d'indices zone euro
4	Indices hors zone euro. Ecart d'indices dont l'un est un indice hors zone euro
5	Ecart d'indices hors zone euro

	Structures
A	Taux fixe simple, Taux variable simple. Echange de taux fixe contre taux variable ou inversement. Echange de taux structuré contre taux variable ou taux fixe (sens unique). Taux variable simple plafonné (cap) ou encadré (tunnel).
B	Barrière simple. Pas d'effet de levier.
C	Option d'échange (swaption)
D	Multiplicateur jusqu'à 3, multiplicateur jusqu'à 5 capé.
E	Multiplicateur jusqu'à 5



MODALITES DE CALCUL DE L'INDEMNITE DE REMBOURSEMENT ANTICIPE

Tout montant faisant l'objet d'un remboursement anticipé volontaire du Prêt sera affecté prioritairement aux échéances les plus lointaines.

Tout remboursement anticipé donnera lieu au paiement par l'Emprunteur des indemnités suivantes :

Lorsque le remboursement anticipé intervient en période de baisse de taux, une indemnité financière égale au nombre de mois (M) calculés au taux d'intérêt du Prêt sur la base du capital remboursé par anticipation. Elle est déterminée par application de l'équation suivante :

$$M = \frac{[TEC10(1) - TEC10(2)] \times \text{durée restant à courir en nombre de mois}}{\text{Taux d'intérêt du Prêt} \times 2}$$

dans laquelle TEC10(1) est le TEC10 associé à la date de réalisation et TEC10(2) est le TEC10 associé au remboursement anticipé.

$$IF = \frac{M \times \text{Taux d'intérêt du Prêt} \times \text{capital remboursé par anticipation}}{12}$$

La durée restant à courir, exprimée en nombre de mois est déterminée par la durée qui sépare la date de remboursement anticipé et la date de dernière échéance normale du Prêt.

Pour le calcul de M, le résultat sera arrondi à la première décimale après la virgule comme suit :

- Si la deuxième décimale après la virgule est 0, 1, 2, 3 ou 4, le résultat sera arrondi à l'unité inférieure de la première décimale, comme l'illustre l'exemple suivant : pour un résultat de 5,72 la valeur de M sera 5,7 ;

- si la deuxième décimale après la virgule est 5, 6, 7, 8 ou 9, le résultat sera arrondi à l'unité supérieure de la première décimale, comme l'illustre l'exemple suivant : pour un résultat de 5,38 la valeur de M sera 5,4.

En tout état de cause cette indemnité ne peut être supérieure à un maximum appelé plafond, ni inférieure à un minimum appelé plancher.

Ce plafond est déterminé par l'application de la formule mathématique sur l'indemnité financière (IF) dans laquelle M est égal à 12.

Ce plancher est déterminé par l'application de la formule mathématique sur l'indemnité financière (IF) dans laquelle M est égale à 3.

En conséquence, si l'indemnité financière est supérieure au plafond, son montant est égal à ce plafond ; et si elle est inférieure au plancher, son montant est égal au plancher.

Cette indemnité est exigible et devra être payée le jour du remboursement anticipé.

La baisse des taux est constatée dès lors que la valeur du TEC10 (taux de l'échéance constante 10 ans) du mois précédant celui de la date de remboursement anticipé, ou s'il venait à disparaître, de tout autre index qui lui serait substitué, est inférieure à la valeur du TEC10 du 5 du mois, le TEC10 pris en compte sera celui du deuxième mois précédant le mois du(des) événement(s) ci-dessus précisé(s).

Le calcul de cette indemnité sera effectué et communiqué à l'Emprunteur au plus tard la veille de la date de remboursement anticipé.

Les intérêts normaux courront jusqu'au jour du remboursement anticipé effectif.

Le montant de l'indemnité de remboursement anticipé ne pourra excéder 70% du montant des intérêts à échoir afférents au Prêt au jour du remboursement anticipé.

Bon pour accord,
en retenant la solution du taux Livret A.
Le 02/09/2026
Mathias DOQUET-CHASSAING
Directeur général

SADEV 94
 31, rue Anatole France
 94306 VINCENNES CEDEX
 Tél : 01 43 98 44 40
 SIRET 341 214 971 00010 – APE 4110 c




COMMUNE DE BAGNEUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 13 OCTOBRE 2026

L'an deux mille vingt six, le treize octobre, à 19h00, le Conseil municipal, légalement convoqué le 7 octobre 2026, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, à l'Espace Léo-Ferré sis rue Charles-Michels à Bagneux., sous la présidence de Madame Marie-Hélène AMIALE, Maire de Bagneux.

Nombre total de
membres composant le
Conseil municipal : 43

Nombre de membres
présents et représentés
lors de la séance, à
l'appel :

- présents : 39
- représentés : 4
- absents : 0

Étaient présents :

Madame Hélène CILLIERES, Monsieur Mouloud HADDAD, Madame Corinne PUJOL, Monsieur Laurent KANDEL, Madame Aïcha MOUTAOUKIL, Monsieur Farid HOUSNI, Madame Ingrid BIDAULT, Monsieur Lionel CHASSAT, Madame Claire GABIACHE, Madame Fanny DOUVILLE, Madame Laura STORNI, Monsieur Olivier BARBEROUSSE, Madame Monica FABRE, Monsieur Maxime FAURE, Madame Christiane HOCHET, Monsieur Thierry TANZILLI, Madame Blodine B.CANAL, Monsieur Marc ABRAMSON, Madame Laurence SALAUN, Madame Marlyse MONNEY, Monsieur Naïm BEN ROMDHANE, Monsieur Moussa KONATE, Madame Sabine GRAUX, Madame Adria NECIR, Monsieur Guillaume PEAN, Monsieur Anthony LAFITTE, Monsieur Hakim ABDOL, Madame Béatrice BORZACCA, Madame Léa BIZERAY, Monsieur Valentin GARNIER, Monsieur Bidjad CHAOUCH, Madame Jeanne QUILGARS-NUNES, Madame Laura HINIGER-KIEFFER, Monsieur Jean-Luc ROUSSEAU, Monsieur Antonio CEDIEL, Madame Julienne KUETCHA DABOVE SIMO, Madame Raphaëlle PIGNARRE, Monsieur Augustin BIETTE, Monsieur Saloum KEITA

Étaient absents excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Kevin NOUAR à Madame Marlyse MONNEY, Monsieur James NDJEHOYA à Madame Aïcha MOUTAOUKIL, Monsieur Soheib MABROUKI à Madame Blodine B.CANAL, Madame Anabelle GUEDJ à Monsieur Antonio CEDIEL

Votes pour : 43
Votes contre : 0
Abstentions : 0
NPPV : 0

Les membres présents formant la majorité des conseillers en exercice, ils peuvent valablement délibérer en application de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

La Maire ayant ouvert la séance et l'appel nominal des conseillers municipaux ayant été effectué, il a été procédé, conformément à l'article L. 2121-15 du code précité, à la désignation d'un secrétaire dans le sein du conseil.

M. Mouloud HADDAD ayant obtenu la majorité des suffrages, il a été désigné pour remplir cette fonction qu'il a acceptée.

DEL_20261013_10

Information au Conseil municipal sur le
Compte-Rendu Annuel à la Collectivité
Locale (CRACL) relatif à la Zone
d'Aménagement Concertée (ZAC) des
Musiciens au titre de l'année 2025

COMMUNE DE BAGNEUX

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DEL_20261013_10

Aménagement urbain

ZAC des Musiciens - CRACL 2025

Objet : Information au Conseil municipal sur le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) relatif à la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) des Musiciens au titre de l'année 2025

Le Conseil municipal,

À l'unanimité,

Commune de de Bagneux – Délibération du Conseil municipal n° D

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2121-20 et L. 2122-21 ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L. 300-4 et L. 300-5 ;

Vu la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983 relative aux sociétés d'économies mixtes locales, modifiée notamment par la loi n° 2002-1 du 22 janvier 2002 ;

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

Vu la délibération n° 2017/12/08/04 du Conseil de la Métropole du Grand Paris du 8 décembre 2017 définissant l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement de l'espace ;

Vu l'inscription du quartier de la Pierre Plate dans la liste des quartiers dits d'intérêt national en mars 2015 par le conseil d'administration de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Bagneux du 31 janvier 2017 approuvant les modalités de la concertation et des objectifs poursuivis en vue de la création de la ZAC pour le projet de renouvellement urbain et social du quartier de la Pierre Plate ;

Vu le compte-rendu du comité d'engagement de l'ANRU reçu le 25 juillet 2019, concernant la validation du projet de renouvellement urbain de la Pierre Plate ;

Vu la délibération du Conseil de Territoire de l'Établissement public territorial Vallée Sud – Grand Paris en date du 19 septembre 2019, approuvant le bilan de concertation préalable à la création de la ZAC des Musiciens à Bagneux ;

Vu la mise à disposition au public par voie électronique du dossier de création de la ZAC des Musiciens à Bagneux, qui s'est déroulée du 22 octobre 2019 au 22 novembre 2019 ;

Vu la délibération du Conseil de Territoire du 24 février 2020 approuvant la création de la ZAC des Musiciens à Bagneux ;

Vu la délibération du Bureau de Territoire du 29 janvier 2021 désignant le groupement SADEV94-CITALLIOS comme aménageur de la ZAC des Musiciens et approuvant le traité de concession d'aménagement ;

Vu la délibération du Conseil de Territoire du 10 février 2021 approuvant la rectification du périmètre de la ZAC des Musiciens dans le cadre du dossier de création de la ZAC ;

Vu la délibération n° DEL_20231010_13 du Conseil municipal du 10 octobre 2023 approuvant le programme des équipements publics de la ZAC des Musiciens à Bagneux ;

Vu la délibération du Conseil de Territoire du 14 décembre 2023 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC ;

Vu la délibération n° DEL_20250408_6 du Conseil municipal du 8 avril 2025 approuvant l'ouverture d'une enquête publique pour le déclassement par anticipation d'emprise communale dans la ZAC des musiciens ;

Vu la délibération n° DEL_20250408_8 du Conseil municipal du 8 avril 2025 approuvant le déclassement par anticipation de la parcelle cadastrée P90 correspondant au Centre Social et Culturel Jacques Prévert et nécessaire au futur Lot 4.2 de la ZAC des Musiciens ;

Vu la délibération n° DEL_20250408_9 du Conseil municipal du 8 avril 2025 approuvant le déclassement par anticipation d'une emprise communale issue de la parcelle P166 nécessaire à la construction du Lot 4.2 de la ZAC des musiciens ;

Vu la délibération n° DEL_20251014_34 du Conseil municipal du 14 octobre 2025 approuvant la convention tripartite entre la Ville de Bagneux, SADEV94 et Base commune pour l'animation et le portage des socles actifs sur les lots 4.1, 4.2 et 2.1 dans la ZAC des Musiciens ;

Vu la délibération n° DEL_20251216_13 en Conseil municipal du 16 décembre 2025 approuvant le déclassement par anticipation d'emprises du domaine public sises rues de Turin et de Kirovakan ;

Vu le compte rendu annuel à la collectivité relatif à l'exercice 2025 établi par SADEV94 au nom du groupement ;

Vu l'avenant n°1 signé à la convention ANRU le 14 novembre 2024 ;

Vu les subventions attribuées par l'ANRU, la Région Île-de-France, la Banque des Territoires, et le Fonds vert ;

Commune de de Bagneux – Délibération du Conseil municipal n° D

Vu les promesses synallagmatiques de vente signées en 2024 et 2025 pour les (Toit & Joie) ;

Vu les études et bilans présentés par l'aménageur ;

Vu la délibération en Bureau de Territoire en date du 26 novembre 2025 approuvant l'avenant n° 1 au traité de concession, relatif à la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Musiciens

Vu l'avis de la commission municipale unique du 6 octobre 2026 ;

Considérant que le montant des dépenses réalisées au titre de l'exercice 2025 s'élève à 773 705 € HT, portant à 3 772 140 € HT le montant des dépenses cumulées depuis le début de l'opération ;

Considérant que les recettes perçues au titre de l'exercice 2025 s'élèvent à 410 845 € HT, portant à 435 501 € HT le montant des recettes cumulées depuis le début de l'opération ;

Considérant que le résultat d'opération au 31 décembre 2025 est de -3 336 639 € HT depuis le début de l'opération ;

Considérant que le CRACL 2025 de la ZAC des Musiciens présente une augmentation des dépenses de 3 049 774 € HT par rapport à 2024, portant le bilan à 47 416 207€ HT s'expliquant par l'évolution du poste des acquisitions foncières (+2 480 395 € HT) pour intégrer l'actualisation de l'acquisition des lots de la copropriété 11 rue de Turin, l'indemnité de délaissement commercial (pharmacie de la rue de Turin s'élevant 1 147 200 € HT) et l'acquisition des places de stationnement mutualisées portées par SADEV 94 (1 520 000€), l'évolution du budget travaux et de maîtrise d'œuvre de la crèche Prokofiev (+131 959 € HT) à l'issue de la validation de l'APD , l'ajustement des frais financiers (+242 000 € HT) à la suite de la contractualisation de lignes de trésorerie adossées aux promesses de vente Hibana et REI et l'évolution corrélée des rémunérations de l'aménageur (+ 96 513€ HT).

Considérant que l'augmentation du bilan pour l'exercice 2025 est équilibrée par l'augmentation de la participation de l'Établissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris à l'équilibre de la ZAC (+812 200 € HT) pour financer l'indemnisation jugée dans le cadre du délaissement commercial , l'augmentation de la participation de la commune de Bagneux pour le financement de la crèche (+305 695 € HT) ; l'intégration de la subvention obtenue auprès de l'Agence de l'Eau Seine-Normandie (411 879 € HT) et l'intégration des cessions des places de stationnement mutualisées portées par SADEV 94 ;

Considérant que le décalage des plannings de réalisation des lots portés par Seqens a un impact direct sur la perception des participations constructeurs et donc sur les sommes mobilisables pour la réalisation des équipements publics de la ZAC ;

Considérant que la ZAC des Musiciens est une opération de plein droit de l'Établissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris, qui en est le concédant et se substitue de plein droit à la commune de Bagneux dans ses droits et obligations ;

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

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

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

Ayant entendu le rapporteur,

DÉCIDE :

Article 1^{er} : prend acte du compte rendu annuel d'activité à la collectivité locale (CRACL) pour l'exercice 2025 relatif à l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Musiciens à Bagneux par la Société d'aménagement des villes et du département du Val-de-Marne (SADEV 94).

Article 2 : donne un avis favorable en vue de son approbation par le bureau de Territoire de l'Etablissement public territorial Vallée Sud – Grand Paris.

Article 3 : la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux formé par les personnes auxquelles elle fait grief dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication. Ce recours contentieux doit être introduit auprès du tribunal administratif de Cergy-Pontoise, sis 2-4, boulevard de l'Hautil à Cergy (95000). Il peut être intenté par voie dématérialisée au moyen de l'application informatique dénommée « télérecours citoyens » (accessible à partir du site Internet www.telerecours.fr).

Article 4 : la présente délibération sera transmise au Préfet des Hauts-de-Seine, notifiée à l'Etablissement public territorial Vallée Sud – Grand Paris, et publiée en ligne sur le site Internet de la Commune.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits et, après lecture, les membres présents ayant signé.

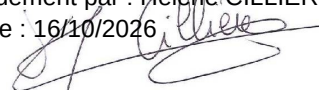
Pour extrait conforme,

Le Secrétaire de séance
Mouloud Haddad



La Maire
Hélène Cillières

Signé électroniquement par : Hélène CILLIERES
Date de Signature : 16/10/2026
Qualité : Maire





COMPTE RENDU AUX COLLECTIVITES LOCALES

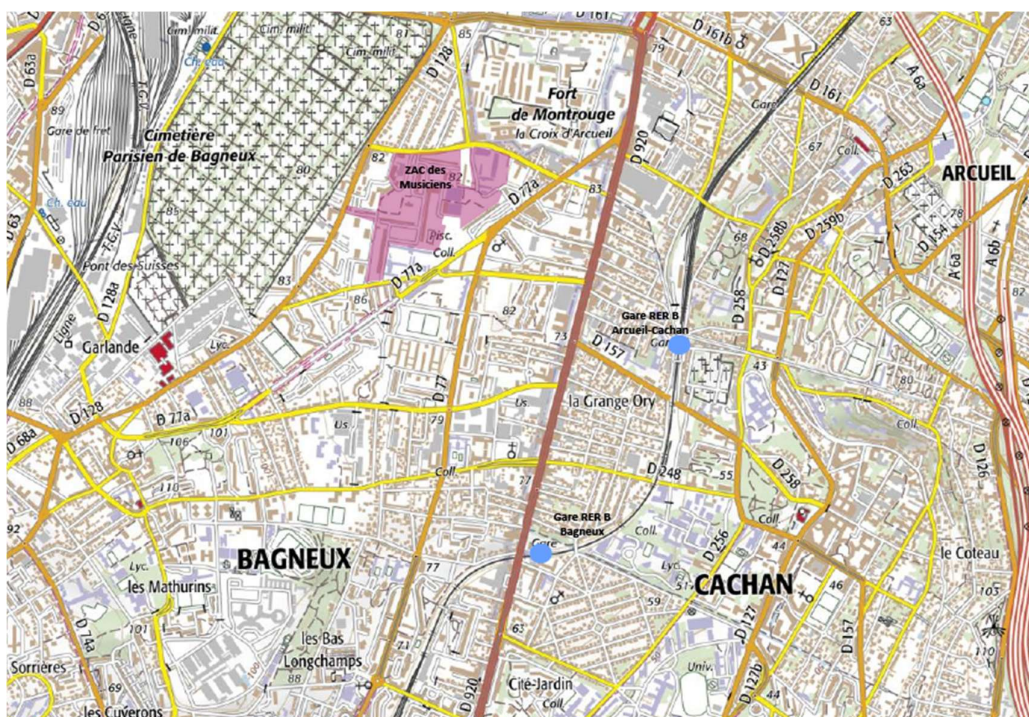
Nom de la ville	BAGNEUX
Nom de l'opération	ZAC DES MUSICIENS
Numéro de l'opération	451
Date	2025

I - PREAMBULE

A – Contexte de réalisation de la ZAC DES MUSICIENS

La ville de Bagneux fait partie de l'Établissement public territorial (EPT) Vallée Sud-Grand Paris avec dix autres communes depuis le 1^{er} janvier 2016. Cet EPT, ayant la compétence Aménagement depuis le 1^{er} janvier 2018, accueille plus de 403.000 habitants dont 10% vivent à Bagneux (41 131 habitants). La commune est entourée par les villes de Montrouge au nord, Châtillon et Fontenay-aux-Roses à l'ouest, Sceaux et Bourg-la-Reine au sud et Arcueil et Cachan à l'est. La ville de Bagneux est actuellement desservie par le RER B dont la station se situe au sud-est, à la frontière de la ville de Cachan.

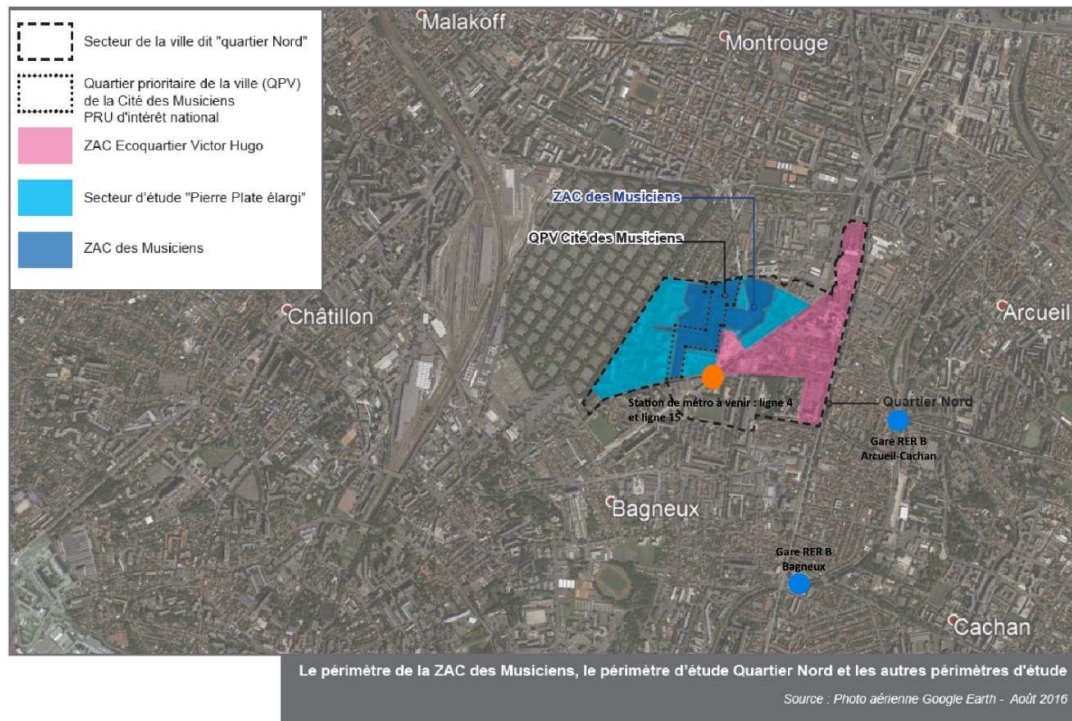
Le quartier de la Pierre Plate, qui se situe au nord de Bagneux, est à environ 25 min à pied de la station RER « Bagneux » et 20 min à pied de la station RER « Arcueil-Cachan ». L'arrivée en janvier 2022 de la ligne de métro n°4 au pied du projet a constitué une réelle opportunité de désenclavement du site et des quartiers alentours, à dominante résidentielle. Le tissu urbain du nord de Bagneux est marqué par la présence d'habitat pavillonnaire, de grands ensembles, d'équipements publics et de commerces de proximité.



Carte de localisation de la ZAC des Musiciens et du RER B (réalisée par Une Fabrique de la Ville, fond de plan : Géoportail)

Localisation et périmètre

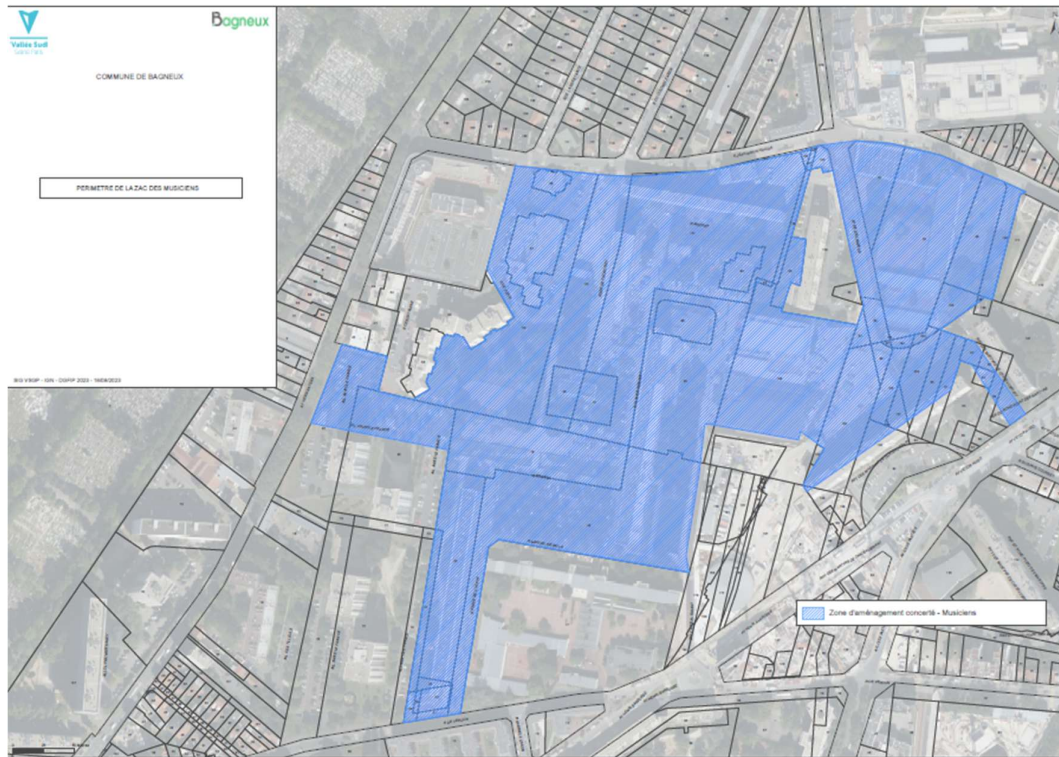
La ZAC des Musiciens s'étend sur une emprise d'environ 12 hectares. Son périmètre ne suit pas exactement celui du quartier de la Pierre Plate (classé quartier prioritaire de la politique de la ville et dans le dispositif du NPNRU de l'ANRU) qui s'étend du cimetière de Bagneux à l'ouest au futur écoquartier Victor-Hugo à l'est. Au nord, la ZAC est délimitée par la rue Jean-Marlin-Naudin et au sud par la rue de Verdun.



Localisation de la station de métro et des gares de RER B (réalisée par Une Fabrique de la Ville, source : étude d'impact réalisée par l'Atelier Anne Teyssier)

Les fonctions du quartier sont majoritairement résidentielles et de services, un grand nombre d'équipements publics se trouvent dans le périmètre de la ZAC ou à proximité : école, collège, crèche, gymnase, centre socio-culturel. De plus, le quartier accueille des commerces de proximité.

Périmètre de la ZAC des Musiciens _ 2023



B - Les objectifs de la ZAC DES MUSICIENS

Le projet de renouvellement urbain et social de la Pierre Plate et de la ZAC des Musiciens s'inscrit dans une dynamique d'évolution profonde du quartier Nord de la ville de Bagneux, lui-même intégré dans un contexte métropolitain où d'intenses transformations urbaines, économiques et sociales, sont à l'œuvre.

L'arrivée de nouvelles infrastructures de transport (le prolongement de la ligne 4 inauguré en janvier 2022 et la ligne 15 du futur métro automatique Grand Paris Express) générera de nombreux effets : transit potentiel de 35.000 usagers, attractivité renforcée de l'offre d'habitation mais aussi du potentiel économique de la ville, transformation du paysage urbain. Il importait que ces profondes mutations à venir bénéficient également au quartier d'habitat social de la Pierre Plate, contigu à la place des gares.

La réflexion engagée par la Ville et le bailleur SEQENS (ex-DOMAXIS) a abouti en 2013 à un schéma de référence du quartier Nord définissant les orientations d'un projet articulant la ZAC Ecoquartier Victor-Hugo à l'est en cours de réalisation et le projet de renouvellement urbain et social de la Pierre Plate. Il s'agit notamment d'inclure la Pierre Plate, quartier d'habitat social enclavé et au patrimoine vieillissant, dans un projet d'ensemble afin d'éviter son décrochage et favoriser son renouvellement.

La réflexion sur l'évolution du quartier Nord de Bagneux doit donc répondre à plusieurs enjeux :

- Introduire une cohérence entre le projet urbain du quartier Nord et le secteur de la Pierre Plate à travers une démarche globale d'écoquartier.
- Réussir l'objectif de mixité sociale non seulement entre les deux quartiers ZAC Ecoquartier Victor-Hugo, et ZAC des Musiciens, mais aussi au sein même du quartier de la Pierre Plate en faisant en sorte :
 - De développer les parcours résidentiels par une offre variée : une proportion de logements sociaux neufs, de l'accession maitrisée, du logement intermédiaire, de l'accession libre, qui fera passer la proportion de logements sociaux de 100% à 50%
 - D'être attentif aux souhaits de relogement des habitants de la Pierre plate pour leur permettre de rester dans le quartier s'ils le souhaitent afin de profiter de l'offre des futurs métros et des équipements renouvelés.
- Valoriser les espaces publics du quartier Pierre Plate en favorisant l'accès des habitants à des espaces agrandis et reconfigurés, en donnant une place importante au végétal et à l'agriculture urbaine ;
- Favoriser les espaces verts plantés d'arbres, facteurs limitants des ilots de chaleur ;
- Connecter les secteurs du quartier nord, désenclaver la Pierre Plate et apaiser l'avenue Victor-Hugo par la création de nouvelles voies et la démolition de barres de la cité des Musiciens.
- Développer une nouvelle attractivité autour du pôle gare avec une programmation adaptée, notamment en matière de développement économique et d'économie sociale et solidaire, mais aussi sur le plan culturel avec l'intégration d'un nouveau théâtre, et éducatif grâce à la reconstruction du collège Joliot-Curie.
- Introduire une diversité des formes urbaines et diversifier l'offre de logement, par la construction neuve et l'amélioration durable de l'existant.
- Favoriser la connexion des quartiers par le biais de trames vertes et développer les circulations douces.

Il s'agit donc de tirer profit de l'arrivée des deux métros et du pôle d'intermodalité sur l'îlot-gares pour favoriser un développement urbain et social, mixte et équilibré de l'ensemble du Quartier Nord, territoire stratégique du Contrat de Développement Territorial (CDT) "Campus Sciences et Santé" et déjà amorcé avec la ZAC écoquartier Victor-Hugo, en intégrant le quartier d'habitat social de la Pierre Plate dans cette dynamique de renouvellement.

Les objectifs de l'opération devant permettre la mutation du quartier tels que définis dans le dossier de création de ZAC des Musiciens sont les suivants :

- La démolition de 296 logements sociaux, visant à désenclaver le quartier (sous maîtrise d'ouvrage de SEQENS)
- La réhabilitation de 553 logements sociaux afin d'améliorer le cadre de vie des habitants (rénovation thermique, mise aux normes des parties communes et des logements, etc.), sous maîtrise d'ouvrage de SEQENS
- La densification et la diversification du parc de logement permettant de favoriser la mixité sociale du site et le rééquilibrage de l'offre sociale,
- La construction d'une nouvelle offre de logements locatifs sociaux participant à la reconstitution de l'offre démolie (reconstitution hors quartier de la Pierre plate)

Cette mutation du parc de logement sera accompagnée d'une restructuration de l'offre en équipements publics via :

- La démolition-reconstruction des équipements publics vieillissants,
- La restructuration de la trame viaire et le développement d'espaces publics de qualité,
- La constitution de nouveaux ilots avec le développement de cœurs d'ilot verts.

ENGAGEMENTS ENVIRONNEMENTAUX

Dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC des Musiciens, l'aménageur s'est engagé à respecter plusieurs engagements de développement durable.

Ces engagements ont été actualisés dans l'avenant N°1 au TCA.

Engagements environnementaux du TCA	Périmètre	Traduction dans le projet (stade AVP espaces publics/ CPAUPE)
35% de pleine terre. Végétalisation de toute la surface de pleine terre.	Espaces publics	Surface de pleine terre estimée à 38% + Surfaces végétales au sol de 10 000m ² (engagement 5000m ²) dans l'AVP.
30% de surface minérale perméable.	Espaces publics	Non calculé à ce stade.
Coefficient de biotope de 30%.	Espaces publics	Coefficient de biotope de 34% au stade AVP.
30% de pleine terre. 23% de surface végétalisée au sol (de 70cm minimum).	Espaces privés	Traduit dans le CPAUPE. 40% de pleine terre mini + 23% de surface au sol végétalisée.
50% des toitures végétalisées (30cm minimum)	Espaces privés	Traduit dans le CPAUPE.
Coefficient de biotope de 30%.	Espaces privés	Traduit dans le CPAUPE. CBS mini de 0,5.
20 m ² d'espace vert/habitant	Espaces publics et privés	Non calculé à ce stade.
Tous les logements à 5min d'un jardin public	Espaces publics	Ok d'après projet AVP.
1800m ² de jardins partagés	Espaces publics	Identification de l'allée Anatole France à ce stade. Certains cœurs d'îlots avec des usages (jardins partagés) seront définis dans la suite du projet.
Au moins 1 jardin par îlot	Espaces privés	Non vérifié à ce stade.
Un maximum logements équipés d'un espace extérieur généreux	Espaces privés	Traduit dans le CPAUPE. Espace extérieur généreux avec une surface minimum à respecter par typologies.
Projet paysager sur 4 strates et 100% d'espèces indigènes	Espaces privés	Traduit dans le CPAUPE.
Abattement de 100% des pluies courantes et régulation/infiltration de la décennale à ciel ouvert	Espaces publics et privés	Traduit dans le CPAUPE. Abattement de la pluie 10mm en 24h par percolation sans rejet au réseau.
Etude bioclimatiques de confort des espaces extérieurs	Espaces publics et privés	Traduit dans le CPAUPE. Etudes STD, ensoleillement et ICU demandées dès l'esquisse.
Maximiser les logements traversants et bi orientés (100% à partir du T3) Aucun mono-orienté nord	Espaces privés	Traduit dans le CPAUPE.
40% des logements bénéficient de 2h d'ensoleillement le 21 décembre et 50% des logements bénéficient de 4 heures d'ensoleillement le 21 mars	Espaces privés	Traduit dans le CPAUPE.
Maximiser les vues sur le parc	Espaces privés	Traduit dans le CPAUPE.
20% de part modale modes doux	Espaces publics et privés	Non traduit dans l'AVP. Dimensionnement des stationnements vélos à bien anticiper par rapport à cet objectif.
Mail de 1,5ha fluide pour les piétons et cycles	Espaces publics	Non calculé à ce stade.
Locaux vélos plus grands que le PLU : 1 emplacement vélo pour les studio/T2 et 2 emplacements à partir du T3+	Espaces privés	Traduit dans le CPAUPE.
100% des locaux vélos sécurisés, accessibles au RdC, abrités et éclairés naturellement	Espaces privés	Traduit dans le CPAUPE.
Porosités piétonnes au maximum 100m à pied	Espaces publics	Non traduit dans l'AVP
Création d'un pôle vélo	Espaces publics	Non traduit dans l'AVP Voir Aménagements pole Gare
Diagnostic ressources et usage de 95% des matériaux démolis réutilisés ou recyclés	Bâtiments démolis/rénovés	Traduit dans le CPAUPE.
Niveau 1 du label biosourcé ancien modèle	Bâtiments	Traduit dans le CPAUPE. Niveau 1 du label biosourcé + IC Construction seuil 2025 RE2020
Niveau 2 du label biosourcé de 2024 _ (un lot démonstrateur)	Bâtiments	Traduit dans le CPAUPE. Niveau 3 du label biosourcé + IC Construction seuil 2028 RE2020 pour un lot démonstrateur.
Re2020 seuils ICE + ICC 2025 sur les bâtiment et RE2020 seuils ICE + ICC 2028 sur les bâtiments spécifiques	Bâtiments	Traduit dans le CPAUPE. Et dans les premières cessions de la ZAC.
Privilégier l'économie des ressources	Bâtiments	Traduit dans le CPAUPE. Objectif de maîtrise de l'empreinte carbone (usage de matériaux biosourcés, diagnostic ressource et valorisation des matériaux démolis,...).
Logements réversibles sur un lot démonstrateur	Bâtiments	Locaux communs/ parkings réversibles. Réversibilité des logements non traduite dans le CPAUPE. À cible sur un lot.
Objectif de puissance installée pour réduire l'abonnement au réseau de chaleur : P<15 W/m ²	Bâtiments	A confirmer
Bbio ≤ Bbio max-30%	Bâtiments	IC Energie 2025 RE2020 pour le neuf. Niveau BBC Effinergie pour la rénovation.
Raccordement au réseau de chaleur	Bâtiments	Traduit dans le CPAUPE. Raccordement de toutes les opérations au RCU.
Un lot démonstrateur low-tech ou passif	Bâtiments	Traduit dans le CPAUPE. Un lot démonstrateur Passivhaus.
Compostage collectif dans les jardins d'îlots et accompagnement	Bâtiments	Traduit dans le CPAUPE. Espace de compostage collectif en cœur d'îlots ou sur l'espace public en lien avec les jardins partagés. Compostage pour tous les programmes générant des biodéchets.
Un ou plusieurs programmes définis en concertation avec les habitants	Quartier	Traduit dans le CPAUPE. Organiser les temps de concertation et co-conception avec les habitants pour alimenter la programmation des espaces communs (rues, cœurs d'îlots, placettes...)
Ateliers de sensibilisation	Quartier	Traduit dans le CPAUPE. Formation aux bons usages. Guide de bonnes pratiques et de nouveaux usages. Ateliers de sensibilisation aux modes constructifs. Formations-actions sur les pratiques de réemploi, nature en ville...

PAGE 8/52

La délibération du Conseil Territorial de Vallée Sud-Grand Paris en date du 24 février 2020, engageant la réalisation de l'opération d'aménagement et sa mise en œuvre à travers une Zone d'aménagement concertée, a acté les orientations programmatiques validées par les partenaires en 2018.

Réhabilitations

- La réhabilitation des logements sociaux dans le cadre du PRUS, aujourd'hui achevée, a été menée sous maîtrise d'ouvrage du bailleur social SEQENS et concerne les bâtiments Chopin, Prokofiev et partiellement Debussy. La réhabilitation de la barre Chopin s'est achevée en juillet 2020, celles de Debussy et Prokofiev se sont achevées en 2022.

Démolitions

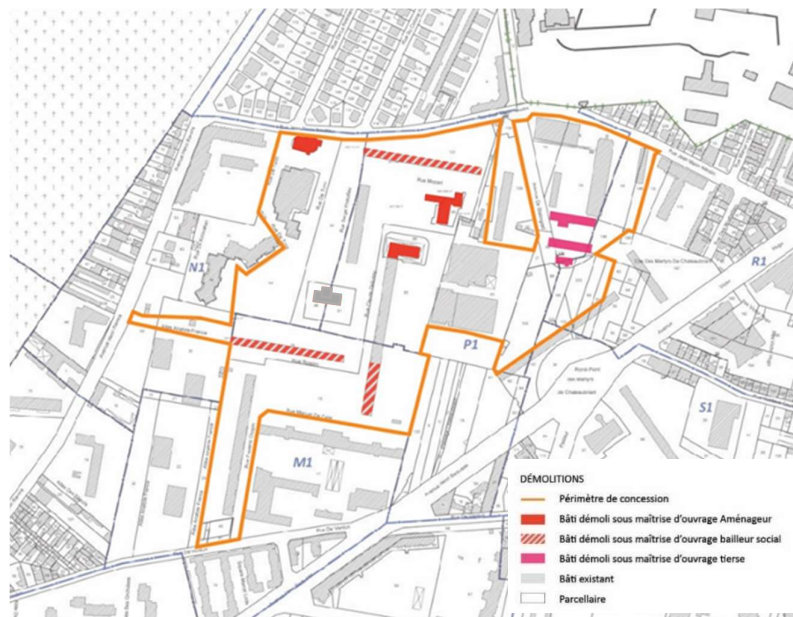


Schéma des démolitions sur le périmètre de la ZAC

- Les démolitions, sous maîtrise d'ouvrage du bailleur SEQENS, concernent les barres Mozart, Rossini et une partie de la barre Debussy (numéros 8-9-10). Elles permettront la création de nouveaux axes nord-sud et est-ouest et ouvriront des perspectives en termes de liaisons urbaines au-delà du simple périmètre du quartier. Le relogement est achevé sur la barre Rossini et sur la barre Debussy. Il s'est achevé en 2024 pour la barre Mozart. La Barre Rossini a été démolie en mars 2021, la barre Debussy, a été réduite en avril 2023. La démolition de la barre Mozart a été finalisée en décembre 2025.
- La totalité des bâtiments de l'école maternelle Châteaubriant sera démolie par le Conseil départemental des Hauts-de-Seine dans le cadre de son opération de construction d'un collège provisoire, durant la démolition-reconstruction du collège Joliot-Curie.

- Concernant les autres bâtiments devant faire l'objet d'une démolition, ces démolitions seront à la charge de l'aménageur. Il s'agit des locaux commerciaux de la SEMABA, du Centre Social et Culturel Jacques-Prévert, de la crèche multi-accueil nord et des locaux situés rue Jean-Marlin-Naudin (pharmacie et locaux de médecins).
- Le centre social et culturel sera reconstruit au sein de l'îlot G3 situé sur l'îlot-gares dans le périmètre de la ZAC Ecoquartier Victor-Hugo. L'aménagement intérieur sera sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Bagneux.
- Il est prévu également sur la bordure de la ZAC la démolition / reconstruction par le Département des Hauts-de-Seine du collège Joliot-Curie pour une ouverture prévue à la rentrée scolaire 2028. Les dépenses du collège seront prises en charge par le Département. Les dépenses liées à la reconstruction du Gymnase Joliot-Curie étaient initialement prises en charge en partie par le Département mais les travaux restaient sous maîtrise d'ouvrage Ville de Bagneux. Ce point a été rediscuté par les parties et la construction du gymnase sera finalement réalisée par le Département dans le cadre de la démolition-reconstruction du collège.
- Il est également prévu la construction d'un nouveau théâtre au sein du projet de la Pierre Plate. Ce nouveau théâtre sera entièrement financé par le territoire Vallée Sud Grand Paris.

PROGRAMME PREVISIONNEL DE CONSTRUCTION DE LA ZAC

Une partie de ce programme sera réalisée par le bailleur social SEQENS et le bailleur Toit & Joie. Une participation des constructeurs et des bailleurs aux équipements de la ZAC est prévue (voir paragraphe 6.3 de ce document).

Le programme des constructions est réparti en 10 îlots identifiés sur le schéma ci-dessous. Les îlots 1, 2.1, 4.1, 4.2 et 6 seront développés par l'aménageur. L'aménageur aura la charge de réaliser une majeure partie du programme de logements libres, soit environ 23 000 m² sdp (340 logements), dont environ 11% seront fléchés en accession à prix maîtrisé permettant de répondre aux exigences de la Charte de la Construction et de la Promotion de la Ville de Bagneux délibérée en janvier 2021.

La partie du programme réalisée par le bailleur social SEQENS concerne les îlots 2.2, 5.1, 5.2 et 5bis et se décompose ainsi :

- Logement libre : 6 143 m²sdp, soit 64 logements
- Logement locatif libre : 8 188 m²sdp, soit 115 logements, réalisé par l'Association Foncière Logement dans le cadre des contreparties aux financements du PRUS de la Pierre Plate inscrit en opération dite « d'intérêt national » dans le cadre du NPNRU
- Logement locatif social : 5 717 m²sdp, soit 85 logements, de type PLS

Le bailleur social Toit & Joie réalisera le lot 7 de la ZAC, totalisant environ 2 200m², soit environs 35 logements en BRS.

	Nombre indicatif de logements	SDP totale indicative	Propriétaire	Opérateur	Programme
Ilot 1	34	2 375 m ² sdp	Copropriété, Commune de Bagneux	Aménageur	Accession
Ilot 2.1	56	2 706 m ² sdp	Seqens (bailleur)	Aménageur	Accession
Ilot 2.2	39	4 400 m ² sdp	Seqens (bailleur)	Aménageur	Accession
Ilot 4.1	91	6 767 m ² sdp	Seqens (bailleur), Commune de Bagneux, Copropriété	Aménageur	Accession
Ilot 4.2	47	3 769 m ² sdp	Seqens (bailleur), Commune de Bagneux, Copropriété	Aménageur	Accession
Ilot 5.1	85	5 717 m ² sdp	Seqens (bailleur)	Seqens (bailleur)	LLS (PLS)
Ilot 5.2	115	8 188 m ² sdp	Seqens (bailleur)	AFL	AFL
Ilot 5bis	25	1 743 m ² sdp	Seqens (bailleur)	Aménageur	Accession
Ilot 6	91	6 253 m ² sdp	Commune de Bagneux, Hauts-de-Seine Habitat - OPH	Aménageur	Accession
Ilot 7	32	2 200 m ² sdp	Toit & Joie	Toit & Joie	BRS
Total	615	43 800 m² sdp			

Ilots développés par le bailleur Seqens

Ilots développés par le bailleur Toit et Joie

Cette programmation est celle arrêtée dans le dossier de réalisation de la ZAC de décembre 2023.

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le programme des équipements publics de la ZAC a été délibéré par la ville de Bagneux et le Conseil territorial de Vallée Sud-Grand Paris, respectivement en octobre et décembre 2023.

Equipements d'infrastructure

Afin de renforcer les trames verte et bleue et de valoriser le paysage à l'échelle du quartier, un travail particulièrement minutieux est attendu sur le traitement des espaces publics. L'enrichissement en espaces verts – qui couvriront 3,2 hectares de la ZAC – ainsi que la création de liens entre les équipements du quartier et avec les quartiers alentours guideront l'aménagement des espaces publics autour des interventions suivantes :

- Extension et requalification du parc Nelson Mandela et création d'un square
- Aménagement et restructuration du mail Debussy
- Aménagement d'un parvis des équipements en lien avec la requalification du square Chateaubriant
- Aménagement ou requalification des rues et venelles nécessaires aux dessertes des opérations de construction ou des résidentialisations, ainsi qu'au fonctionnement du quartier et de ses équipements.

Equipements de superstructure

Equipement d'accueil des jeunes enfants

L'opération prévoit la construction d'un Etablissement d'accueil du jeune enfant de 60 berceaux par le concessionnaire. La crèche sera réalisée en superstructure indépendante des ensembles immobiliers par réhabilitation et extension d'un bâtiment existant conservé. A noter que le bâtiment réutilisé était autrefois une crèche départementale de 40 berceaux, désaffectée depuis plusieurs années.

Autres équipements publics ou ouverts au public liés à l'opération d'aménagement :

Il est à noter que dans le cadre du développement du quartier Nord des équipements seront réalisés hors ZAC.

- La reconstruction du Centre social et culturel Jacques-Prévert démoli dans le cadre de la ZAC des Musiciens (reconstruit dans l'îlot G3 de la ZAC Ecoquartier Victor-Hugo),
- La reconstruction et l'extension du collège Joliot-Curie,
- La démolition reconstruction du gymnase Joliot-Curie,
- Le projet de construction d'un nouveau théâtre au sein du projet de la Pierre Plate.
- Une station de métro de la ligne 4 et une station du Grand Paris Express ligne 15. Ces deux lignes de transport seront implantées au rond-point des Martyrs de Chateaubriant.

D - Rappel des procédures

CONVENTION ANRU

La convention ANRU du PRUS de la Pierre plate a été signée en mars 2022 à la suite d'un protocole de préfiguration signé en novembre 2017.

A la suite du CE ANRU d'octobre 2023 actant la ventilation à 50% de la subvention initialement fléchée sur la démolition-reconstruction du gymnase Joliot Curie sur les opérations d'aménagement et de construction de la crèche et du city stade, **un premier avenant ANRU a été signé le 14 novembre 2024**, portant notamment la subvention totale de l'ANRU à 1 900 872 € selon le scoring.

CREATION DE LA ZAC

Le dossier de création de la ZAC des Musiciens a été délibéré au Conseil Territorial du 24 février 2020. Ce dossier de création comprend une étude d'impacts du projet.

SIGNATURE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Le traité de concession de la ZAC des Musiciens a été signé avec le groupement Sadev 94-Citallios le 19 février 2021. Un avenant n°1 au traité de concession a été signé en décembre 2025.

DOSSIER DE REALISATION DE LA ZAC

Le dossier de réalisation de la ZAC des Musiciens a été délibéré au Conseil Territorial du 14 décembre 2023. Ce dossier de réalisation fixe le programme des équipements publics de la ZAC, sa constructibilité, ainsi que le financement prévisionnel de la ZAC.

ETUDE DE SURETE ET DE SECURITE PUBLIQUE

Une étude ESSP, non obligatoire, a été réalisée en 2023, sur le projet ZAC et résidentialisation du bailleur Seqens.

DOSSIER LOI SUR L'EAU (DLE)

Le dossier loi sur l'eau a été déposé auprès de la DRIEAT durant l'été 2024 sur la base des études AVP. A la suite d'un premier avis de la DRIEAT un complément au DLE a été apporté en décembre 2024. La validation du DLE par la DRIEAT a été obtenue en juin 2025.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Le projet de la ZAC des Musiciens fera d'une démarche de déclaration d'utilité publique engagé à partir de juillet 2025. A l'enquête publique et parcellaire seront engagées en 2026.

E – Mise en œuvre de la concession d'aménagement

La concession d'aménagement a été confiée par notification de Vallée Sud-Grand Paris au groupement SADEV94-Citallios pour la réalisation du programme de la ZAC des Musiciens. Un avenant n°1 au traité de concession d'aménagement a été signé en 2025, afin de formaliser les évolutions actées en 2021 concernant :

- L'impossibilité de percevoir des participations constructeurs de l'AFL et la nécessaire augmentation de la participation d'équilibre versée par le concédant,
- L'intégration de la perception directe par l'aménageur des subventions régionales et la diminution des lignes de participation publique à la crèche et aux équipements publics qui comprenaient ces subventions initialement perçues par les collectivités,
- la modification du périmètre de l'opération pour y intégrer notamment un lot développé par Toit & Joie, ainsi que la prolongation de la rue de Stalingrad jusqu'à l'avenue Victor Hugo,
- L'actualisation des subventions de l'ANRU à la suite du CE ANRU d'octobre 2023,
- L'actualisation du calendrier prévisionnel de la ZAC,
- L'actualisation des participations aux équipements des collectivités notamment pour le financement de l'équipement crèche mais aussi de l'EPT pour le financement des travaux des espaces publics.

1. Calendrier de l'opération

A l'issue de la notification du traité de concession d'aménagement au groupement d'aménageur, les études de la ZAC ont été engagées.

Les discussions avec les collectivités sur l'implantation d'un théâtre de 400 places et la prise en compte d'une chaufferie gaz en sous-sol de la galerie commerciale Debussy imposant de relocaliser la crèche, ainsi que la relocalisation du city-stade, ont entraîné des reprises d'études préliminaires longues avant l'arrêt définitif du nouveau plan guide. Elles se sont poursuivies jusqu'en 2023, pour intégrer ces modifications du programme initial de la ZAC.

En 2023, avec la délibération du Dossier de Réalisation de la ZAC et Programme des Equipements Publics de la ZAC, le calendrier de l'opération fait état d'un retard de près de 2 ans par rapport au calendrier prévisionnel inscrit en annexe n°5 du TCA.

Ce calendrier a été actualisé dans l'avenant n°1 au TCA.

2. Etat d'avancement de la maîtrise foncière dans le périmètre de ZAC

Acquisitions ville

Le diagnostic foncier établi en 2021 a permis la vérification des différentes propriétés de la Ville et de définir le calendrier d'acquisition en fonction du phasage des travaux et de la commercialisation des lots.

En 2024, la ville de Bagneux et Sadev 94 ont tout d'abord signé une promesse de vente pour l'acquisition de la parcelle P126, nécessaire aux premières cessions de la ZAC.

En 2025, Sadev 94 a acquis auprès de la ville de Bagneux une première emprise foncière pour les besoins du lot 4.1.

Dans la continuité du protocole foncier signé fin 2024 entre Sadev 94 et la ville de Bagneux, la ville a engagé les démarches de déclassement par anticipation des futures cessions. Les déclassements par anticipation ont été délibérés le 11 avril 2025. L'enquête publique s'est achevée à l'automne 2025. Les parcelles déclassées par anticipation devront faire l'objet d'une désaffectation avant la cession à Sadev 94.

Acquisitions bailleurs

Les trois bailleurs propriétaires fonciers du périmètre (Seqens, Hauts-de-Seine Habitat et Toit et Joie) ont été rencontrés à la fin 2023 pour engager les discussions d'acquisitions foncières, sur la base des arbitrages du plan guide et du phasage de l'opération.

Le 12 juillet 2024, **l'AFUL Pierre Plate a été dissoute** à l'issue d'un travail de reprise de gestion des espaces par les différents bailleurs. Le travail sur la reprise en gestion progressive des emprises bailleurs à vocation d'espaces publics devra mis en place en 2026, en amont des futures acquisitions de Sadev 94.

Par ailleurs, Sadev 94 et SEQENS ont travaillé durant l'année 2024 à la rédaction d'une promesse de vente pour l'acquisition du foncier suivant un phasage en 2 temps. La première phase d'acquisition est prévue au tout début de l'année 2026.

Concernant les futures acquisitions de Sadev 94 auprès de HDSH, un premier projet de protocole foncier a été proposé à la fin de l'année 2025. La conclusion de ce protocole est conditionnée à la détermination d'une valorisation pour le foncier à acquérir. Cet exercice s'inscrit dans une réflexion plus globale actuellement menée par le bailleur pour identifier les modalités de valorisation de son patrimoine des Martyrs de Châteaubriant sur la partie de foncier non comprise dans la ZAC. En tout état de cause, la concrétisation d'un accord foncier sera à obtenir en priorité sur le terrain d'assiette du parvis des Equipements. Enfin, Sadev 94 et Toit et Joie ont avancé en 2025 sur la valorisation de leur futurs échanges

fonciers. Un saisine des domaines sur la base d'un accord prix pour ces futurs échanges a été proposé à la fin de 2025. Ces échanges intégreront le local associatif situé dans le plot de la rue de Turin.

Acquisitions propriétés privées

Galerie commerciale Debussy

En 2023, Sadev 94 a acquis auprès de la SEMABA l'ancienne galerie commerciale Debussy. Celle-ci doit être détruite au premier semestre 2026.

Plot commercial de la rue de Turin

La propriétaire du cabinet médical de la rue de Turin a été rencontrée en 2021 et les négociations amiables seront reprises sur la base d'une estimation des biens réalisées en 2022.

En 2024, l'occupante du local pharmacie de la rue de Turin a formellement actionné le droit de délaissement de son fonds de commerce auprès du territoire VSGP, en saisissant le juge de l'expropriation.

Le jugement en première instance a été rendu le 27 août 2025, condamnant l'EPT VSGP à verser 1,147 M€ d'indemnisation et de trouble commercial, hors indemnisation de licenciement. La décision du juge n'a pas été notifiée à l'EPT avant la fin de l'année 2025.

Conformément à la stratégie d'acquisition foncière proposée par l'aménageur, celui-ci avait engagé auprès du propriétaire des murs de la pharmacie les démarches d'acquisition. L'acquisition du local est pour l'heure gelée du fait de la procédure de délaissement en cours sur le fonds de commerce. La promesse synallagmatique de vente en cours a été prorogée jusqu'à juin 2026.

Le groupement accompagnera l'EPT VSGP dans la mise en œuvre de la stratégie foncière la plus soutenable et la plus adéquate dans ce contexte. Malgré la proposition initiale de relocalisation intégrée dans le bilan de l'opération, suite à l'impossibilité de donner suite aux propositions de relocalisation, et au regard de la procédure ouverte par la gérante de la pharmacie, le groupement propose d'acquérir le fonds dans les prochains mois afin d'éteindre le contentieux et avancer dans la maîtrise foncière amiable. Cette hypothèse de substitution de l'aménageur à l'EPT dans le paiement de cette éviction, nécessitera une participation complémentaire du territoire.

3. Travaux de Mise en état des sols

En 2025, Sadev 94 a engagé la consultation pour les premiers confortements de carrières des futurs lots 2.1, 4.1 et de l'équipement crèche.

Concernant la démolition de la galerie commerciale Debussy, celle-ci est implantée au-dessus d'une chaufferie gaz, classée ICPE, appartenant à Seqens et mise à disposition de BAGEOPS pour l'apport ponctuel en chaleur sur le réseau de chaleur de la ville. **La présence de cette chaufferie en sous-sol du volume à démolir, non mentionnée lors de la consultation aménageur**, revêt une complexité particulière sur laquelle la maîtrise d'œuvre démolition a finalisé à la fin 2025 le dossier de consultation pour la démolition de la galerie.

4. Etudes et d'assistance à maîtrise d'ouvrage

Coordination urbaine

En 2025, le groupement de maîtrise d'œuvre a poursuivi sa mission d'urbanisme coordinateur de la ZAC, notamment en accompagnement des premiers permis de construire déposés sur les lots 2.1, 4.1 et 7.

La maîtrise d'œuvre urbaine a également accompagné la ville et Sadev 94, dans le choix de la maîtrise d'œuvre de la future crèche.

La fiche de lot du futur théâtre a été actualisée suivant la programmation validée par la ville et l'EPT VSGP.

Conception des espaces publics

Au début de l'année 2024, la maîtrise d'œuvre a rendu son dossier AVP des espaces publics et réseaux de la ZAC. L'AVP des espaces publics a été présenté en comité technique aux services du Concédant et de la ville en juillet. Le projet d'espaces publics a été validé techniquement, ainsi que dans ses grandes orientations, mais a fait l'objet d'arbitrages financiers en 2025.

L'estimation financière de l'AVP des espaces publics de 14,2M€, présente un surcoût de près de 6M€ par rapport aux montants estimés et inscrit au PEP. Ces surcoûts sont induits par la forte inflation sur les prix de la construction depuis 2020, liée aux crises sanitaire et Ukrainienne, mais également à plusieurs évolutions programmatiques et qualitatives, notamment liées à la reprise complète de voiries, prévues en simple réfection au TCA, ainsi que l'augmentation du périmètre de la ZAC voté par l'EPT en décembre 2023.

Dans la continuité de la réévaluation budgétaire actée dans le CRACL 2023, le CRACL 2024 intègre les surcoûts directs et indirects induits par ces travaux à hauteur de 12,9 M€, correspondant à la totalité du programme des équipements publics d'infrastructure de la ZAC, hors rue de Turin Ouest et parvis du Théâtre, à ce stade écartés du programme de la concession ; Les recettes complémentaires étudiées avec le concédant et les partenaires de l'opération équilibrent ce dernier.

Au premier trimestre de l'année 2025, la maîtrise d'œuvre paysagère a finalisé la conception du projet de city-stade et de ses abords. La consultation a été engagée à l'issue du rendu PRO/DCE.

A la fin du troisième trimestre de 2025, la maîtrise d'œuvre paysage et réseau a également rendu le PRO2 dit des voiries, comprenant le dessin de l'ensemble des réseaux et voiries de la ZAC. A l'issue de ce rendu, la première consultation de viabilisation a été engagée.

AMO développement durable

En 2025, le groupement d'AMO DD a poursuivi son accompagnement de la maîtrise d'œuvre, notamment dans le suivi des dossiers de permis de construire.

Assistance à Maitrise d'Usage

En 2025, la Belle Friche a poursuivi les réunions de concertation qui ont accompagné la phase PRO pour la programmation et la définition des espaces publics notamment du mail Debussy / Nina Simone puis durant l'été du Parc Nelson Mandela.

La Belle Friche a réalisé avec l'agence Craft un dernier projet d'urbanisme tactique avec la réalisation d'un Kiosque éphémère.

Enfin, la Belle Friche continuera l'animation transitoire de la crèche Prokofiev, notamment auprès des associations Mon Premier Bureau, et Ma récup'Créative.

Autres études

Diagnostic Faune Flore

Dans le cadre de la procédure de DUP, Sadev 94 a engagé au printemps 2025, un diagnostic faune/flore à l'échelle de la ZAC pour se prémunir d'une éventuelle mise à niveau de l'étude d'impact de la ZAC. Suivant les résultats de ce diagnostic, l'aménageur envisagera la mise en place de mesures d'évitement, de réduction ou de compensation (ERC) pour la faune et la flore. Ces mesures seront à faire valider par la DRIEAT.

Etudes techniques de sol

En 2023, l'aménageur a engagé les études de sol et de réseaux de la ZAC : Un repérage des réseaux existants, des inspections télévisées (ITV) sur l'état des réseaux potentiellement conservés sur la ZAC, des études de déflectométrie, des tests de perméabilité des sols, l'étude piézométrique de la nappe phréatique, les études pollution, amiante et HAP des terres et voiries, ainsi que les études G2 AVP du sol, pour accompagner la réalisation des études AVP et de la constitution du dossier loi sur l'eau.

Etudes de démolition

Au dernier trimestre 2023, l'aménageur a retenu la maîtrise d'œuvre pour la démolition de la galerie commerciale Debussy et le centre social et culturel Jacques Prévert. La maîtrise d'œuvre démolition a démarré au printemps 2024 ses premières études pour la démolition de la galerie commerciale Debussy. La présence d'une chaufferie gaz, classée ICPE en exploitation, non mentionnée lors de la consultation aménageur, représente un surcout conséquent pour le poste démolition.

Les études AVP chiffrées de la démolition de la galerie commerciale Debussy ont été réalisées au cours de l'automne 2024. Elles ont été diffusées pour validation à Seqens (propriétaire des murs de la chaufferie) et à Bageops (exploitant de la chaufferie). Les surcoûts observés pour réaliser cette démolition complexe nécessitent une révision du budget affecté à la démolition. Le DCE de cette démolition est en cours de finalisation à la fin 2025.

5. Etat d'avancement des travaux d'aménagement et de construction

5.1. Travaux d'espaces publics

Les premiers travaux d'espaces publics provisoires ont été engagés avec l'ouverture de la voie Nina Simone au mois d'août 2022.

Ils se sont poursuivis avec l'aménagement de la parcelle ville P43 sud, dans le prolongement de la place Lucie Aubrac. Ce premier espace qui reconnecte la place des métros avec le gymnase et la piscine, intégrant une consigne installée par l'EPT VSGP a été inauguré au mois d'avril 2024.

En septembre 2025, Sadev 94 a engagé les travaux du parvis des équipements qui accueillera le futur city-stade du quartier nord de la ville. Ces travaux s'étendront jusqu'au printemps 2026.

5.2. Travaux d'équipements publics

En 2023, le programmiste Métamorphoses urbaines a remis un premier programme architectural pour la réalisation d'une crèche correspondant aux besoins initialement identifiés au démarrage de la concession d'aménagement.

Il est rappelé que cette étude a connu une interruption du fait des amendements portés au plan guide initial, et notamment la modification du terrain d'assiette de la future crèche, laquelle était à l'origine prévue en lieu et place de la galerie commerciale appartenant à la SEMABA.

Par la suite, la Ville de Bagneux ayant fait part, durant l'été 2023, de diverses demandes de modifications de cette programmation, l'aménageur a commandé un nouveau programme architectural et technique, présenté fin 2023. Celui-ci a fait l'objet d'une validation de la ville au mois de mars 2024, assortie d'une validation de l'augmentation de l'enveloppe budgétaire consécutive à ces évolutions programmatiques.

Sur la base du programme détaillé validé, l'aménageur a engagé, au début de l'été 2024, une procédure de concours pour la désignation d'un groupement de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation-extension de la crèche Prokofiev. Cette consultation a donné lieu à la production, par trois candidats, de trois propositions d'avant-projets sommaires (APS) présentées en février 2025 devant un jury majoritairement composé de représentants de la Ville de Bagneux. Le jury a voté en faveur du projet du groupement de maîtrise d'œuvre conduit par l'agence Schéma Architecture.

L'été et l'automne 2025 ont été consacrés aux études d'avant-projet détaillé (APD) du futur équipement. Par ailleurs, dans le cadre de la démarche *Bâtiments Durables Franciliens*, le projet a été présenté en octobre 2025 en "commission conception" afin de valider le niveau de qualité recherché et de franchir ainsi une première étape vers la labellisation. Cette phase d'étude s'est conclue avec la tenue d'un comité de pilotage en novembre 2025. Celui-ci a permis de recueillir la validation de la ville sur le projet tel que défini au stade APD, sur les options à retenir et sur l'enveloppe budgétaire nécessaire à la réalisation de l'opération, soit :

- Un montant prévisionnel de travaux de 3 M€ HT (valeur avril 2024) ;
- Un coût prévisionnel d'opération (comprenant les honoraires, actualisations / révisions, provisions pour aléas et frais divers) d'environ 4,3 M€ HT.

Face à cette augmentation des coûts prévisionnels, une amélioration des perspectives de financement de la crèche a pu être constatée au cours de l'année 2025, notamment avec :

- La signature de la convention de financement du Département des Hauts-de-Seine au titre de la municipalisation de cet équipement ;
- L'identification d'une possibilité de majoration substantielle de la subvention à solliciter auprès de la CAF92.

Une mise à jour du montant de la participation de la Ville au financement l'équipement est ainsi envisagée ultérieurement, dès confirmation des coûts des travaux et du montant de la subvention de la CAF.

Au regard des évolutions programmatiques souhaitées, la ville de Bagneux souhaite désormais que le projet de crèche Prokofiev réintègre notamment les besoins du multi accueil contigu au Centre socio-culturel J. Prévert. Or le phasage général de l'opération impose de détruire celui-ci à l'été 2027, avant la livraison de la nouvelle crèche, elle-même retardée par les des reprises de programmation.

Une solution de relocalisation temporaire, afin d'éviter une rupture du service de la petite enfance, doit donc être mise en œuvre, bien que non prévue initialement. Dans cette perspective, l'aménageur a fait conduire une étude de besoin définissant les principales caractéristiques de cet équipement temporaire. Celle-ci a été restituée début 2025. La ville de Bagneux a identifié un local d'activité du patrimoine de Seqens, avenue Barbusse. Des travaux d'aménagements y seront réalisés en 2026, en amont de la démolition du multi accueil, pour une durée d'environ deux ans.

6. Etat d'avancement de la commercialisation des programmes

6.1. Cessions de charge foncière

En 2024, le groupement d'aménageurs a lancé un appel d'offres pour la cession des deux premiers lots de la ZAC : les lots 2.1 et 4.1.

En juillet 2024, lors d'un jury tenu en présence des élus de la ville, le groupement a retenu les promoteurs Hibana et REI.

- Le 17 octobre 2024, Sadev 94 et Hibana ont signé une promesse synallagmatique de vente pour les droits à construire du lot 4.1 (91 logements), pour 7 376 030 € HT.
- Le 23 décembre 2024, Sadev 94 et REI ont signé une promesse synallagmatique de vente pour les droits à construire du lot 2.1 (61 logements), pour 4 889 004 € HT.

Les recettes de charge foncière attendues de ces deux lots représentent près de 40% des ventes de charges foncières.

A l'issue des deux concours d'architectes organisés à la fin 2024, les promoteurs Hibana et REI ont pu engager le travail sur les premiers permis de construire des lots 2.1 et 4.1. La demande de permis de construire REI a été déposée en mai 2025, celle d'HIBANA en septembre 2025.

REI Habitat a obtenu son permis de construire pour le lot 2.1 en novembre 2025.

6.2. Opérations en participation et contreparties foncières

Le bailleur Seqens et l'AFL ont été rencontrés pour partager un calendrier de travail pour le développement des opérations prévues sur les fonciers non commercialisés par l'aménageur. L'aménageur a retravaillé une répartition des logements permettant de créer

deux résidences locatives (115 logements AFL et 85 logements sociaux Seqens) sur l'assiette des lots 5 et 5 bis permettant à Seqens de développer deux opérations de valorisation en cédant les projets des lots 2.2 et 5bis à Seqens Accession pour des programmes d'accession sociale. Dans le cadre de négociations entre le bailleur et la ville, une évolution de la programmation et typologie des lots portés par Seqens a été actée.

SEQENS et SEQENS ACCESSION

Seqens et Seqens Accession ont présenté à Sadev 94 et la ville de Bagneux, un planning prévisionnel des consultations pour les lots 5.1, 5bis et 2.2 à l'automne 2025 :

- Seqens accession a lancé à la toute fin de l'année une consultation de maîtrise d'œuvre pour la conception du lot 2.2.
- Seqens a lancé une consultation en conception réalisation pour les lots 5.1 et 5 bis.

Le décalage des plannings de réalisation de ces trois lots, de plusieurs années, a un impact direct sur la perception des participations de la ZAC et donc sur les sommes mobilisables pour la réalisation des équipements publics de la ZAC.

AFL

Au début de l'année 2025, l'AFL a engagé sa consultation en Contrat de Promotion Immobilière (CPI) pour la conception et la construction de son lot, au titre de la compensation foncière prévue dans le cadre de la convention ANRU.

Toit & Joie

La demande de permis de construire du lot n°7, développé en BRS par Toit & Joie sur son propre foncier a également été déposée à la fin de l'été 2025. Une première convention de participation constructeur a été signée dans le cadre de ce projet.

7. Participations publiques

7.1. Participation aux équipements publics

Les subventions régionales (CRDU), initialement fléchées vers les collectivités locales, seront versées directement à l'aménageur entraînant une baisse correspondante des participations des collectivités.

7.1.1. VSGP

La participation aux équipements du concédant n'a pas été augmentée en 2025.

Ce montant de participation aux équipements est soumis à la TVA.

7.1.2. Ville de Bagneux

La participation de la ville de Bagneux est augmentée de 305.695 € HT par rapport au montant antérieur, fondé sur les études de programmation de 2024. Ceci permet le financement de l'équipement crèche tel que validé au stade de l'APD par les élus municipaux en novembre 2025, sans intégrer toutefois à ce stade les provisions pour aléas à considérer pour l'opération.

Ce premier recalage permet d'adopter sans attendre un bilan d'opération cohérent avec la réalité du projet en cours de conception, étant rappelé qu'une mise à jour du montant de la participation financière de la Ville sera à opérer fin 2026 / début 2027, en connaissance des montants effectifs des marchés de travaux et de la subvention de la CAF.

D'ici là, la concrétisation des perspectives de majoration de cette subvention de la CAF devrait permettre de couvrir l'intégralité des surcoûts constatés à l'APD sans augmentation de la participation de la Ville à l'occasion de ce futur avenant à la convention de financement. Cet arbitrage de la CAF sera pris courant 2026 dans le cadre d'une demande de financement à déposer par l'aménageur.

7.2. . Participation à l'équilibre

La participation à l'équilibre du concédant a été augmentée de 812.200 € en 2025, pour couvrir le paiement des indemnités de délaissement de la pharmacie et permettre à l'aménageur de se substituer au Territoire dans la négociation en cours, en marge de la procédure diligentée contre le territoire. Cette participation vient en complément de la provision pour les indemnités de transfert prévue au bilan, permettant d'atteindre le montant fixé par le juge.

7.3. Subvention ANRU

A la suite du Comité d'engagement ANRU d'octobre 2023 actant la ventilation à 50% de la subvention initialement fléchée sur la démolition-reconstruction du gymnase Joliot Curie sur les opérations d'aménagement et de construction de la crèche et du city-stade, un avenant n°1 à la convention ANRU a été signé par les parties en novembre 2024, portant la subvention ANRU totale à 1 900 872 €.

L'avenant comprend également les évolutions de contreparties proposées par l'aménageur à Action Logement.

En 2025, la charte d'insertion adossée à la convention NPNRU a été signée.

7.4. Subvention CRDU

La Région accompagne le nouveau programme national de renouvellement urbain en partenariat avec l'État et l'ANRU via la convention régionale de développement urbain. Cette subvention a été actée dans le cadre des négociations ANRU, notamment pour l'opération de la ZAC des Musiciens, préalablement à la désignation de l'aménageur. Une délibération du Conseil territorial du 7 décembre 2021 vient déléguer l'enveloppe à Sadev 94/CITALLIOS, à qui il incombe d'effectuer les demandes de versement de subventions.

Le montant accordé est de 1 801 000€ pour les travaux d'aménagement et de 224 000€ pour la construction de la crèche.

7.5. Subvention Urbanisme Transitoire

L'aménageur a réalisé une demande d'aide auprès de la Région Ile-de-France au titre de son Appel à Manifestation d'Intérêt « Urbanisme transitoire ». La demande a été validée en commission permanente du 10 novembre 2022. Le montant conventionné est de 50 000€.

La subvention urbanisme transitoire a été soldée en 2025.

7.6. Subvention Banque des Territoires

L'Etat, en Copil NPNRU, ayant demandé un pilotage renforcé sur la durée de l'opération, les partenaires ont pris la décision de missionner un OPCU-IC inter-maîtrises d'ouvrage sur toute la durée des chantiers. Cette mission sera portée par l'aménageur et SEQENS.

Pour permettre le financement de la mission, non prévue dans les bilans des maîtres d'ouvrage, la Banque des Territoires apportera un concours financier à hauteur de 50% des dépenses éligibles.

Durant l'été 2025, la Banque des Territoires et Sadev 94 ont signé une convention de financement, à hauteur de 143 688 €.

7.7. Subvention Fonds vert 2024 Recyclage urbain

En 2024, la ZAC des Musiciens a été désignée lauréate du fonds vert - recyclable urbain. La convention de financement a été signée le 19 décembre 2024 pour une subvention de 1 million d'euros HT.

7.8. Autres subventions

Fin 2024, le groupement d'aménageurs a entamé des démarches pour le financement d'une partie de l'équipement city-stade par la FFT. Le coût des préconisations de la FFT étant supérieur à la subvention elle-même, le groupement n'a pas donné suite à la demande.

Sur ce même ouvrage, une demande a cependant été déposée en juillet 2025 auprès de la Région Ile-de-France au titre du soutien à la création d'équipements sportifs. Le maintien du dispositif n'ayant pas été confirmé par la Région, cette demande demeure en attente.

En outre, la première phase de travaux d'aménagements d'espaces publics (PRO n°1) a fait l'objet d'une demande de subvention auprès de l'Agence de l'Eau Seine Normandie en juillet 2025, ayant abouti en mars 2026 à l'attribution d'un financement de 411.879 €.

8. Calendrier des projets alentours

Travaux Seqens

La démolition de la résidence Rossini est achevée depuis 2021.

La démolition partielle de la résidence Debussy a été réalisée en 2023.

Après le relogement réalisé en 2024 du dernier résident de la barre Mozart, le désamiantage puis les démolitions du bailleur Seqens se sont achevés en 2025 avec la démolition de cette dernière barre.

Le projet de résidentialisation des trois résidences Chopin, Debussy et Prokofiev a été validé en commission d'urbanisme en novembre 2023. Il a abouti fin 2024, à l'obtention des demandes d'autorisations, pour un début des travaux avant l'été 2025.

Les résidentialisations des résidences Chopin et Debussy ont finalement débuté à la toute fin de l'année 2025, pour une livraison des travaux au printemps 2026.

La démolition de la résidence Mozart, dernière démolition du NPNRU, s'est achevée en décembre 2025, juste avant la cession des fonciers de Seqens à Sadev 94.

Travaux du Département des Hauts-de-Seine

Le CD 92 réalise la démolition-reconstruction du collège Joliot-Curie. Un collège provisoire sera mis en œuvre sur le site de l'école Chateaubriant. Le CD 92 se chargera de la démolition de l'école puis de la remise en état du terrain après démolition du collège provisoire. Ce site sera ensuite acquis par l'aménageur auprès de la Ville.

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- 2024/2025 : construction du collège provisoire
- Été 2025 : Démolition du collège
- Fin 2027 : livraison collège définitif
- Courant 2028 : libération de la parcelle

Un marché global de performance a été lancé en 2022 par le CD 92 pour la conception, réalisation, maintenance et démontage du collège provisoire. Le permis de construire provisoire a été obtenu au début de l'année 2024.

Le permis de construire du collège définitif, réalisé par CRR, a été obtenu au deuxième trimestre 2024. Les travaux de construction du collège provisoire ont débuté durant l'été 2024 et se sont poursuivis jusqu'à avril 2025.

La démolition du collège Joliot Curie a débuté à la rentrée 2025.

Mission d'Ordonnancement Pilotage Coordination Interchantiers

L'aménageur a retenu durant l'été 2024, le groupement 360+BHAMO pour la réalisation de la mission OPCU-IC sur le périmètre élargi de la ZAC des Musiciens. La mission est co-financée par Seqens au titre des chantiers sous sa maîtrise d'ouvrage.

Dans la continuité de l'édition des documents cadres de la ZAC en 2024, l'OPCU-IC de la ZAC a engagé sa mission de coordination des différents acteurs d'opération d'aménagement, avec la mise en place de réunions de coordination mensuelles, il a accompagné le démarrage des premières phases chantiers (Résidentialisation / collèges / Espaces publics), et prépare sa mission de suivi de l'interchantier pour 2026.

Travaux RATP

Le 13 janvier 2022, la RATP a ouvert la nouvelle station du métro 4, Bagneux – Lucie Aubrac.

Travaux de la SGP

La SGP poursuit les aménagements intérieurs de la gare et l'ouvrage annexe Pierre Plate. Un décalage du planning de la mise en service de la ligne 15 a été annoncé, repoussant l'inauguration de la nouvelle ligne 15 à la fin 2027, sans aucune nouvelle information concernant la libération des emprises comprises dans la ZAC des Musiciens.

E – Les risques identifiés dans la mise en œuvre de la ZAC des Musiciens

A la fin de 2024, à la demande du concédant, le groupement d'aménageur a dressé un bilan des risques financiers identifiés à ce stade pour la ZAC des Musiciens.

Une partie de ces montants au risque aménageur sont intégrés dans le bilan 2025.

Nature des risques	Acteur concerné	Montant estimé du risque	Provision / Recette complémentaires
EVOLUTIONS PROGRAMMATIQUES			
Extention du périmètre de la ZAC	VSGP / Aménageur	200 000,00	
Comblement théâtre	VSGP	650 000,00	
Reprise du réseau de la rue de Turin	VSGP	350 000,00	
RISQUES FONCIERS			
Eviction commerciale Turin	VSGP / Aménageur	1 150 000,00	
Acquisitions foncières amiables	Aménageur	100 000,00	
Négociations foncière T&J + HDSH	Aménageur	Non confirmé	
RISQUES TECHNIQUES			
Démolition de la galerie commerciale	Aménageur	100 000,00	
Modification des acces de la chaufferie	Seqens / BAGEOPS	Non confirmé	
RISQUES FINANCIERS			
Surcout équipement crèche non contractualisé dans la participation publique	Ville de Bagneux	620 000,00	
RISQUES CALENDAIRES			
Acquisitions foncières SEQENS (frais financier de portage des montants engagés (travaux et acquisitions en cas de décalage des ventes ici estimé à 9 mois)			
Reprise de l'EI	VSGP	150 000,00	
PROVISION POUR ALEAS ET NOUVELLES RECETTES			
Provision indemnité transfert			335 000,00
Aléas foncier			400 000,00
Aléas mise en état des sols			280 000,00
Aléas aménagement			947 155,00
Aléas construction			155 680,00
Subvention CAF			1 140 000,00
TOTAUX		3 320 000,00	3 257 835,00

Par ailleurs, le risque d'abandon du projet de théâtre territorial fait peser plusieurs risques sur l'opération, tant sur la reprise d'études, l'aménagement d'un espace public supplémentaire, ou encore le portage sine die des 15 places de stationnement réalisées pour VSGP au sein du lot 4.1 / Hibana.

II - PRESENTATION DU CRACL 2025

BILAN DE L'EXERCICE 2025

Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025 :

Le CRACL est présenté en euros HT.

Le prévisionnel du CRACL se base sur les taux de TVA en vigueur en 2025.

Le bilan synthétique qui est joint est transmis en € HT. Il fait apparaître le budget général de l'opération ainsi que les montants engagés, facturés à fin 2025, et le mouvement de l'année 2025.

Le document appelé « budget et échéancier prévisionnel » apparaît en € TTC. La colonne « à fin 2025 » représente les règlements effectués depuis le début de l'opération d'aménagement.

Le CRACL détaillé ci-dessous présente certaines évolutions notables comme :

- L'actuation du poste des acquisitions foncières, pour se rapprocher des estimations des domaines, et intégrer au bilan de la ZAC les indemnités de délaissement commercial.
- L'intégration des acquisitions des places de stationnement mutualisées, portées par Sadev 94.
- Des ajustements des montants globaux de travaux des espaces publics et de mise en état des sols.
- L'évolution du budget travaux et de maîtrise d'œuvre de la crèche Prokofiev à l'issue de la validation de l'APD.
- L'ajustement des frais financiers, à la suite de la contractualisation de lignes de trésorerie adossées aux promesses de vente Hibana et REI (2.1 et 4.1) permettant de porter le déficit de trésorerie plus long que dans le calendrier initial de l'opération.

- L'évolution corrélée des rémunérations de l'aménageur, en lien avec le montant total des dépenses.
- L'augmentation de la participation de l'établissement public territorial Vallée Sud-Grand Paris, concédant de la ZAC des Musiciens, au financement de l'équilibre de la ZAC, afin de financer l'indemnisation jugée dans le cadre du délaissement commercial.
- L'augmentation de la participation de la ville pour le financement acté en phase APD de l'équipement de la crèche.
- L'intégration de la subvention obtenue auprès de l'Agence de l'Eau Seine-Normandie.
- L'intégration des cessions des places de stationnement mutualisées, portées par Sadev 94.

REALISATION DES DEPENSES AU 31 DECEMBRE 2025

Au titre des dépenses, le budget **d'un montant cumulé 47.285.905 € HT**, se répartit de la façon détaillée ci-après. Au 31/12/2025 le montant total des dépenses s'élève à 3.422.373 € HT.

Études et AMO 2.677.621 € HT

Ce poste intègre les différentes études dont la conception et la coordination urbaine et paysagère, la mission d'Assistance à Maitrise d'ouvrage sur les ambitions de développement durable du projet, l'assistance à maitrise d'usage, et les différentes études techniques (études de sol, circulation, géomètre...).

En 2021, la sélection du groupement Richez / Berim en maitrise d'œuvre urbaine et paysagère, d'AltoStep en AMO Développement durable et de La Belle Friche en Assistant à Maitrise d'Usage, a permis le lancement des différentes études nécessaires à la production des documents cadres de l'opération en 2022. Entre 2023 et 2024, les études de la ZAC ont basculé en phase opérationnelle.

Evolutions du budget

Le budget global du poste ETUDES ET AMO a été augmenté de 104.894 € HT. Les dépenses de MOE sont indexées sur les montants travaux et la révision des prix. Le poste etudes diverses a été augmenté de manière conséquente pour intégrer l'ensemble des études liées à la reprise de l'étude d'impact de la ZAC. Une ventilation des sous-postes a toutefois été opérée, notamment pour anticiper les futures dépenses d'études diverses et de géomètre.

Dépenses réalisées sur le poste

185.470 € HT ont été dépensés sur ce poste en 2025, portant le réalisé à 1.415.588 € HT.

Ils correspondent aux différentes études ayant accompagné le lancement de l'AVP des espaces publics et des réseaux, la réalisation des prescriptions de la ZAC et des premières fiches de lots :

- La fin des études PRO du parvis des équipements et les études du PRO des voiries, à hauteur de 47.536 € HT
- Poursuite de la mission AMODD à hauteur de 9.050 € HT
- Poursuite de la mission AMU à hauteur de 71.632 € HT
- La poursuite des plans de découpage foncier du géomètre pour 660 € HT
- La poursuite des différentes études de sols pour 8.245 € HT
- La réalisation d'études pour la DUP ou faisabilités diverses pour 47.410 € HT :
- Un accompagnement juridique pour 938 € HT

Acquisitions foncières 16.480.395 € HT

Ce poste correspond aux acquisitions nécessaires à la réalisation du projet de la ZAC soit la réalisation d'espaces et d'équipements publics, soit la vente de terrain à bâtir.

Il comprend donc les montants d'acquisition aux bailleurs, à la ville et aux propriétaires privés compris dans le périmètre de la ZAC, mais aussi les frais d'acquisition regroupant les frais de notaires, les frais de gardiennage éventuels et les aléas sur ces différents postes.

Evolutions du budget

Le poste Acquisitions foncières a été augmenté de 2.480.395 € HT, correspondant à la poursuite de l'ajustement du budget sur les estimations de la DNID sur les acquisitions foncières du plot de la rue de Turin, ainsi que l'intégration des indemnités de délaissement commercial de la pharmacie. Ce poste intègre désormais le montant d'acquisition des places de parking surnuméraires des lots 4.1 et 2.1 que la concession achètera aux promoteurs pour les céder aux futurs lots qui les achèteront pour répondre à leur obligation réglementaire sans creuser d'infrastructure.

Dépenses réalisées sur le poste

3.982 € HT ont été dépensés sur ce poste en 2025, portant le réalisé à 721.657 € HT.

Ils correspondent aux frais de notaires engagés pour 4.800 € HT ainsi que le remboursement de frais de gestion liés à l'ancienne AFUL PP pour - 818,00€HT

Mise en état des sols4.805.302 € HT

Ce poste correspond aux frais de démolition des biens acquis, de dépollution éventuelle, de neutralisation et de dévoiement de réseaux ainsi que les comblements de carrières sous les espaces publics et les lots à bâtir. Sont également intégrés à ce poste les aléas pour ces dépenses.

Ces dépenses sont réalisées au fur et à mesure de l'acquisition et de la commercialisation des lots, ou de la démolition de la galerie commerciale.

Evolutions du budget

Le budget du poste Mise en état des sols a été réduit de 42.890€ HT en 2025, notamment du fait de la libération d'une partie des aléas, suivant les premiers chiffrages de la MOE injections.

Dépenses réalisées sur le poste

8.282 € HT ont été dépensés sur ce poste en 2025, portant le réalisé à 33.857 € HT.

Ils correspondent à un diagnostic structure complémentaire (3 150,00 €HT) et la suppression des branchements gaz et électricité de l'ancienne chaufferie. (5 132,35€HT).

Travaux d'espaces publics 14.622.314 € HT

Ce poste correspond à la réalisation ou à la requalification des voiries, parvis ou espaces verts du périmètre, la création et l'extension des réseaux divers sous voiries publiques et les raccordements sur ces réseaux des programmes à construire, ainsi que les travaux des concessionnaires et l'installation de bornes d'apport enterrées.

Ces travaux interviennent à l'issue de l'acquisition et de la mise en état des sols des terrains et seront réalisés au fur et à mesure de la construction des immeubles. Ils s'échelonnent jusqu'à la fin de la ZAC.

Ce poste comprend également les frais d'activation des futurs espaces publics et la construction de folies installées par l'assistant à maîtrise d'usage.

Evolutions du budget

Le budget du poste TRAVAUX DES ESPACES PUBLICS a été réduit de 148.507 € HT en 2025, intégrant l'indexation du coût des travaux sur l'indice d'augmentation des prix (+ 39.723 € HT), compensé par la libération des provisions pour aléas, du fait des premiers marchés de travaux engagés.

Rappel

Le chiffrage global de l'AVP des espaces publics et des réseaux a été estimé à 14.200.000 € HT. Lors des échanges avec les collectivités, plusieurs options de réalisation des espaces publics ont été proposées. L'option de l'aménagement de la rue de Turin ouest, la reprise de son assainissement, ainsi que la réalisation du parvis du théâtre n'ont pas été retenues à ce stade.

Le budget de l'AVP a donc été limité à ce stade à hauteur de 12.900.000€HT. Le budget sera porté à hauteur de 14.200.000 €HT, en fonction des recettes complémentaires perçues.

Dépenses réalisées sur le poste

69.674 €HT ont été dépensés sur ce poste en 2025, portant le réalisé à 286.330€ HT.

Ils correspondent tout d'abord au dévoiement du réseau gaz du parvis des équipements, pour 26.441,67€HT. Il a également été engagé 43 232€HT de travaux urbanisme tactique liés à la réalisation du Kiosque provisoire.

Travaux d'équipements publics3.269.279 € HT

Ce poste comprend la construction de la crèche, prévue au programme des équipements de la ZAC, pour un montant prévisionnel de travaux validé de 3.093.599 € HT (valeur avril 2024), auquel s'ajoutent des frais de raccordement et des provisions pour actualisations/révisions.

Evolutions du budget

Le budget du poste travaux d'équipement publics a été augmenté de 131.959 € HT en 2025, à la suite de la validation de la phase APD de l'équipement crèche. Ce poste devra être réévalué ultérieurement (lorsque les montants de marchés de travaux et de la subvention de la CAF seront connus) pour intégrer les provisions pour aléas correspondant au coût d'opération validé à l'APD.

Dépenses réalisées sur le poste

Aucun mouvement n'a eu lieu sur ce poste en 2025

Honoraires techniques et de maitrise d'œuvre1.285.778 € HT

Ce poste correspond aux missions de maitrise d'œuvre pour la mise en état des sols, et la réalisation des espaces publics et des équipements publics.

Il comprend également les autres honoraires techniques (Labellisation, études de programmation, CT, CSPS, OPC, référés...)

Evolutions du budget

Le budget du poste travaux honoraires techniques et de maitrise d'œuvre a été augmenté de 173.736 € HT en 2025, à la suite de la validation du budget APD de l'équipement crèche, ceci ayant permis de fixer les honoraires définitifs de la maîtrise d'œuvre.

Dépenses réalisées sur le poste

264.221 € HT ont été dépensés sur ce poste en 2025, portant le réalisé à 343.391 € HT.

Concernant l'équipement crèche, ils correspondent à la poursuite de la mission de programmation de la crèche, l'indemnisation du concours de MOE et au lancement des études de maitrise d'œuvre pour 149.305 € HT.

Des diagnostics et études complémentaires ont été réalisés à hauteur de 10.910 € HT.

Les études de la maitrise d'œuvre démolition pour la galerie commerciale Debussy (phase PRO/DCE) ont représenté 17.164,00 € HT

Enfin 86.841, 99 € HT ont été dépensés pour la mission d'OPCU-IC de la ZAC.

Impôts et taxes 151.119 € HT

Ce poste couvre les dépenses liées aux différents impôts, taxes et assurances liés au portage foncier

Evolutions du budget

Aucune évolution du budget sur ce poste en 2025

Dépenses réalisées sur le poste

11.674 € HT ont été dépensés sur ce poste en 2025, portant le réalisé à 25.329 € HT.

Ils correspondent aux frais d'assurance pour 1.435,00€HT et aux taxes foncières payées pour 10.239 € HT.

Frais généraux 230 000 € HT

Ce poste couvre les dépenses de frais divers comme les coursiers, la reprographie ou la publication de marchés publics, la mise en place d'une communication d'opération ainsi que les dépenses de communication événementielle autour de la stratégie de concertation.

Ce budget comprend également les dépenses de communication destinées à mettre en valeur l'opération d'aménagement à l'occasion d'évènements portés par Sadev 94 (salons, conférences...).

Evolutions du budget

Aucune évolution du budget sur ce poste en 2025

Dépenses réalisées sur le poste

54.902 € HT ont été dépensés sur ce poste en 2025, portant le réalisé à 115.220 € HT.

Ils correspondent aux frais de différentes phases d'affichage ou de communication sur la ZAC et le secteur nord ainsi que pour la communication du projet des Musiciens dans la presse et événements locaux pour 47.537,04 €HT, ainsi qu'aux loyers payés à la ville de Bagneux pour l'occupation transitoire de la crèche Prokofiev pour 7.365,26 €HT.

Frais financiers873 429 € HT

Ce poste comprend les frais financiers liés aux moyens de financement qui sont mobilisés pour soutenir la trésorerie transitoire de l'opération. Le phasage des acquisitions négocié par Seqens impose un portage foncier plus conséquent pour l'opération.

Les frais financiers sont dus au moment de la mobilisation des emprunts et lignes de trésorerie et jusqu'à leur remboursement.

Evolutions du budget

Le budget du poste FRAIS FINANCIERS a été augmenté de 242.000 € HT en 2025, à la signature des premières promesses de Vente Hibana et REI, Sadev 94 ayant contracté deux lignes de Trésorerie, remboursables en octobre 2026.

Dépenses réalisées sur le poste

89.354 € HT ont été dépensés sur ce poste en 2025, portant le réalisé à 394.854 € HT.

Ils correspondent aux frais de mise en place et au paiement des intérêts de l'emprunt contracté en 2022, ainsi qu'aux premiers frais issus des lignes de trésorerie.

Rémunération du concessionnaire2.890.670 € HT

Rappel

La rémunération de l'aménageur, fixée par la Concession d'aménagement signée le 19 février 2021, se décompose ainsi :

- Rémunération sur dépenses
La rémunération de l'aménageur s'appuiera sur l'application d'un pourcentage de **3,3%** sur l'ensemble des dépenses hors taxes hors frais financiers et rémunération concessionnaire.
- Rémunération sur les cessions de charges foncières et participations constructeurs
La rémunération de l'aménageur s'appuiera sur l'application d'un pourcentage de **2,2%** sur l'ensemble des recettes hors taxes de charges foncières et de participations constructeurs.
- Rémunération sur le suivi de la maquette ANRU, le pilotage des partenaires, la gestion locative
La rémunération de l'aménageur s'appuiera sur l'application d'un montant forfaitaire de 270.000 € nets de taxe correspondant aux frais à engager pour le suivi de la maquette ANRU et ses dispositifs complexes, pour le pilotage et l'accompagnement des partenaires institutionnels dans et hors ZAC, et pour la gestion du patrimoine locatif futur de la ZAC dans son ensemble. Ils représentent un montant de 30 000 € par an sur 10 ans.

- Rémunération sur le suivi administratif de la ZAC

La rémunération de l'aménageur s'appuiera sur l'application d'un montant forfaitaire de 405.000 € nets de taxe correspondant aux frais de gestion pour le suivi administratif au quotidien de la ZAC. Ils représentent un montant de 45 000 € par an sur 10 ans.

- Rémunération pour la clôture d'opération

La rémunération de l'aménageur s'appuiera sur l'application d'un montant forfaitaire de 50.000 € nets de taxe correspondant aux frais à engager pour organiser avec réussite la clôture administrative de la ZAC (récolement des factures, purges, rétrocessions définitives...). Cette rémunération sera imputée au compte de l'opération lors du quitus donné par le Concédant à l'aménageur lors de la présentation du bilan de clôture de l'opération.

Cette rémunération sera complétée, le cas échéant, par une rémunération équivalant à 2,9 % du montant des éventuelles nouvelles subventions obtenues du fait de l'Aménageur et non prévues initialement dans le bilan, et à l'exclusion des subventions au titre de la convention ANRU. La rémunération au titre des subventions nouvelles est conditionnée à l'accord du Concédant, par tout moyen, et notamment par le biais d'une « fiche-navette », donnée préalablement à la sollicitation de la subvention.

Evolutions du budget

Le budget du poste Rémunération concessionnaire a été augmenté de 96.513€ HT en 2025, du fait de l'augmentation du budget des dépenses (+ 75.245 € HT), de l'augmentation du budget des recettes (+ 9.324 €HT), ainsi que de la contractualisation de nouvelles subventions (+11.944 €HT).

Dépenses réalisées sur le poste

86.147 € ont été dépensés sur ce poste en 2025, portant le réalisé à 435.914 € HT.

Ils correspondent à la rémunération appelée par le groupement d'aménageurs pour une partie du second semestre 2024, l'année 2025 sur les dépenses réalisées, le suivi des subventions.

Le mouvement global constaté en dépenses en 2025 est de 773.705€ HT, portant le réalisé de l'opération à 3.772.140 € HT.

REALISATION DES RECETTES AU 31 DECEMBRE 2025

Au titre des recettes, le budget s'établit à un montant cumulé de **47.416.208 € HT**, comprenant 30.544.099 € HT de recettes privées et 16.872.109 € HT de recettes publiques.

Les recettes privées

Cession de charges foncières 27.667.061 € HT

Ce poste correspond à la vente des droits à construire sur les 5 lots cédés par l'aménageur à des promoteurs constructeurs (lots 1, 2.1, 4.1, 4.2 et 6).

Ces lots comportent des logements en accession libre, des logements en accession à prix maîtrisé et des coques destinées aux activités ESS en rez-de-chaussée.

Evolutions du budget

Le budget des cessions de charges foncières a été augmenté de 1.520.000 en 2025, notamment pour intégrer les cessions de places de stationnement mutualisés.

Recettes réalisées sur le poste

Aucun mouvement n'a eu lieu sur ce poste en 2025

Participations constructeurs 2.677.038 € HT

Ce poste correspond à la perception de participations constructeurs dans le cadre de conventions signées au titre de l'article L311-4 du Code de l'urbanisme sur les programmes réalisés sur du foncier appartement à un tiers (en l'occurrence le bailleur Seqens), dans le périmètre de l'opération. Suivant les équilibres financiers de la ZAC, établis en 2023 avec l'intégration du coût travaux des espaces publics, le taux de participation constructeurs sera établi à 210€/m²HT par l'EPT au premier trimestre 2025.

Evolutions du budget

Le budget des participations constructeurs n'a pas été augmenté en 2025.

Tableau de suivi des participations constructeurs

Lots Participations	Porteur du lot	SDP tot (m ²)	SDP logement (m ²)	Montant de la Participation (210€/m ²)
Lot 2.2	SEQENS ACC.	2 152	2 152	451 920,00 €
Lot 5.1	SEQENS	5 717	5 717	1 200 528,00 €
Lot 5.2 *	AFL	8 188	8 188	- €
Lot 5bis	SEQENS	2 274	2 274	477 540,00 €
Lot 7	T&J	2 605	2 605	547 050,00 €
TOTAL		12 748	12 748	2 677 038,00 €

* Lot AFL exempté de participation constructeur

Recettes réalisées sur le poste

Aucun mouvement n'a eu lieu sur ce poste en 2025

Produits de gestion 200.000 € HT

Ce poste correspond à la perception de redevance d'occupation ou de loyers sur du foncier propriété du concessionnaire.

Evolutions du budget

Aucune évolution du budget sur ce poste en 2025

Recettes réalisées sur le poste

13.532 € HT ont été perçus sur ce poste en 2025, portant le réalisé à 24 345 € HT

Ils correspondent aux loyers perçus de l'occupation transitoire de la crèche Prokofiev, auprès des associations Mon Premier Bureau, MA RECUP'CREATIVE et de l'entreprise BOUVELOT TP.

Les recettes publiques

Participation de l'EPT pour la quote-part des équipements publics dépassant le besoin des usagers.....2.340.212 € HT

Cette participation du concédant correspondait au financement des équipements publics réalisés pour la quote-part ne répondant pas aux besoins des futurs usagers du programme de construction de la ZAC, cette dernière étant financée par la charge foncière et les participations constructeurs. La perception directe d'un financement régional initialement perçu par le territoire VSGP pour le financement des espaces publics du PRUS vient se substituer à ce financement.

Evolutions du budget

Aucune évolution du budget sur ce poste en 2025

Le concessionnaire a reporté, durant l'exercice 2024, des surcoûts estimés à plus de 130.000€HT pour la démolition de la galerie commerciale Debussy, notamment liés à la présence d'une chaufferie gaz classée ICPE en sous-sol et non identifiée au stade de l'appel d'offres de la concession d'aménagement. Le concessionnaire proposera au concédant une réévaluation de la participation aux équipements pour couvrir ce risque concédant.

Recettes réalisées sur le poste

Aucun mouvement n'a eu lieu sur ce poste en 2025

Participation de l'EPT à l'équilibre de l'opération.....5.191.714 € HT

Cette participation du concédant a été ajustée en 2022 afin de compenser la perte des participations constructeurs liées à l'AFL, et d'acter la perception directe par l'aménageur des subventions de la Région IDF liées à la Convention Régionale de Développement Urbain.

Evolutions du budget

Le budget du poste participation de l'EPT a été augmenté de 812 200€ HT en 2025,

Recettes réalisées sur le poste

Aucun mouvement n'a eu lieu sur ce poste en 2025

Rappel

L'EPT est signataire, auprès de la ville de Bagneux et du bailleur Seqens, d'une convention de **financement global à hauteur de 10 millions € HT** pour les aménagements publics du projet de renouvellement urbain de la Pierre Plate. La participation totale de l'EPT respecte l'enveloppe financière de cet engagement.

Participation Ville au financement de la crèche3.678.442 € HT

Cette participation de la ville de Bagneux correspond au financement de la crèche validé en phase APD (coûts travaux HT et coûts des honoraires de maîtrise d'œuvre et autre honoraires techniques), déduction faite des financements de l'ANRU (100.000 €) et de la région (224.000€) au titre de la maquette ANRU, fléchés en perception directe par l'aménageur.

Evolutions du budget

La participation de la ville de Bagneux est augmentée de 305.695 € HT par rapport au montant antérieur, fondé sur les études de programmation de 2024. Le Budget correspond ainsi au financement de l'équipement crèche tel que validé au stade de l'APD par les élus municipaux en novembre 2025, sans intégrer toutefois à ce stade les provisions pour aléas à considérer pour l'opération.

Ce premier recalage permet d'adopter sans attendre un bilan d'opération cohérent avec la réalité du projet en cours de conception, étant rappelé qu'une mise à jour du montant de la participation financière de la Ville sera à opérer fin 2026 / début 2027, en connaissance des montants effectifs des marchés de travaux et de la subvention de la CAF.

D'ici là, la concrétisation des perspectives de majoration de cette subvention de la CAF devrait permettre de couvrir l'intégralité des surcoûts constatés à l'APD sans augmentation de la participation de la Ville à l'occasion de ce futur avenant à la convention de financement. Cet arbitrage de la CAF sera pris courant 2026 dans le cadre d'une demande de financement à déposer par l'aménageur, déduction faite des subventions CRDU et ANRU, fléchées pour l'équipement et perçues directement par l'aménageur.

Recettes réalisées sur le poste

Aucun mouvement n'a eu lieu sur ce poste en 2025

Les subventions

Subventions ANRU 1.900.872 €

Le montant initialement prévu dans le traité de concession était de 1,2 M€. Ce montant a fait l'objet d'un premier recalcul pour tenir compte de l'absence de participation due par Action logement relativement à ses contreparties (convention NPNRU établie sur la base d'un montant de subvention de 1.466.706,65 €). Ce montant a été porté à 1.900.872 € à l'issue de la signature de l'avenant n°1 à la convention en novembre 2024.

Evolutions du budget

Aucune évolution du budget sur ce poste en 2025

Recettes réalisées sur le poste

119.470 € ont été perçus sur ce poste en 2025, portant le réalisé à 119.470 €

Subventions Région IDF

Convention Régionale de Développement Urbain 2.025.000 €

Ce poste est intégré au bilan de la ZAC depuis la délibération du Conseil territorial du 7 décembre 2021, qui a délégué l'enveloppe à Sadev 94/CITALLIOS.

Evolutions du budget

Aucune évolution du budget sur ce poste en 2025

Recettes réalisées sur le poste

6.000 € ont été perçus sur ce poste en 2025, portant le réalisé à 6.000 €

Soutien aux Initiatives d'Urbanisme Transitoire.....50.000 €

A l'issue de la commission permanente du 10 novembre 2022, le Région Ile-de-France a attribué au groupement d'aménageurs une subvention de 50.000€ dans le cadre du dispositif de soutien aux initiatives d'urbanisme transitoire. Ce poste est intégré au bilan de la ZAC depuis 2022.

Evolutions du budget

Aucune évolution du budget sur ce poste en 2025

Recettes réalisées sur le poste

50.000 € ont été perçus sur ce poste en 2025, portant le réalisé à 50 000 €

Subvention. Banque des Territoires pour l'Ordonnancement, le Pilotage et la Coordination Urbaine du projet143.688 €

A l'issue du comité d'engagement ANRU, la Banque des Territoires a confirmé la subvention d'une partie de la mission d'Ordonnancement, Pilotage et Coordination Urbaine du NPNRU de la Pierre Plate. Une subvention à hauteur de 143.000 € HT dans le cadre du dispositif de soutien au respect des objectifs calendaires de l'opération.

Evolutions du budget

Aucune évolution du budget sur ce poste en 2025

Recettes réalisées sur le poste

71.844 € ont été perçus sur ce poste en 2025, portant le réalisé à 71.844 €

Subvention Fonds vert au titre du recyclage foncier1.000.000 €

Le groupement Sadev 94/Citallios a été désigné lauréat du fonds vert 2024 - Recyclage foncier pour l'opération d'aménagement de la ZAC des Musiciens. La DRIEAT a notifié en décembre 2024, la subvention de 1 M€ dans le cadre du dispositif de soutien au recyclage foncier des opérations en NPNRU.

Evolutions du budget

Aucune évolution du budget sur ce poste en 2025

Recettes réalisées sur le poste

150.000 € ont été perçus sur ce poste en 2025, portant le réalisé à 150.000 €

Subvention Agence de l'Eau Seine-Normandie.....411.879 €

La première phase de travaux d'aménagements d'espaces publics (PRO n°1) a fait l'objet d'une demande de subvention auprès de l'Agence de l'Eau Seine Normandie en juillet 2025, ayant abouti en mars 2026 à l'attribution d'un financement de 411.879 €.

Evolutions du budget

Intégration de ce poste au budget 2025

Recettes réalisées sur le poste

Aucun mouvement n'a eu lieu sur ce poste en 2025

Le mouvement global constaté en recettes en 2025 est de 410.845 € HT.

III – ENJEUX ET PERSPECTIVES 2026

Après une année 2025 consacrée à la poursuite des études d’espaces publics, aux discussions d’acquisitions foncières auprès des Bailleurs, au suivi des premiers PC dans le périmètre de la ZAC, et au lancement des premiers travaux d’espaces publics, l’année 2026 se concentrera sur la livraison des premiers espaces publics et viabilisation des emprises foncières, la mise en état des sols avant l’organisation des premières sessions des terrains 2.1 et 4.1.

A – Procédures administratives

- **Dossier de DUP**

A l’issue de l’ouverture de la procédure au second semestre 2025, l’EPT VSGP organisera la saisine du Préfet pour l’engagement des enquêtes publique et parcellaire de la DUP à l’issue des élections municipales de 2026.

- **Mesure ERC Faune Flore**

A l’issue du diagnostic Faune Flore engagé par Sadev 94 sur le périmètre de la ZAC, celle-ci sollicitera la DIREAT en vue de faire valider, puis mettre en œuvre, les mesures ERC.

B – Missions liées à l’opérationnel

1 – Missions de conception et coordination urbaine

- **Architecte urbaniste**

En 2026, la maîtrise d’œuvre poursuivra l’analyse des premières demandes d’autorisations des promoteurs et des bailleurs : Les lots 2.1 pour REI, 4.1 pour Hibana et 7 pour Toit et Joie et de l’équipement crèche.

- **Marché de maîtrise d'œuvre des espaces publics**

En 2026, la maîtrise d'œuvre poursuivra le suivi des premières phases de travaux, la fin des travaux du city stade jusqu'au printemps 2026, puis la viabilisation du foncier Mozart à partir du printemps 2026.

Elle finalisera et présentera aux élus le projet d'aménagement du parc Nelson Mandela et le lancement de travaux de viabilisation des lots 5 et 5bis

Elle accompagnera l'OPCU-IC à la mise en place du phasage de travaux.

- **AMO Développement Durable**

A partir de 2026, Alto-step poursuivra l'accompagnement de l'aménageur dans la démarche d'obtention du label Ecoquartier.

- **Assistant à Maitrise d'Usage**

En 2026, La Belle Friche poursuivra les ateliers de concertation notamment pour organiser la vie et l'orientation des riverains en phase de chantiers et notamment la livraison des résidentialisations. La Belle Friche accompagnera également Sadev 94 dans l'organisation d'un nouveau jury citoyen pour désigner le promoteur du futur lot 4.2.

2 – Etudes techniques pré-opérationnelles

- **Etude diverses**

En 2026, Sadev 94 poursuivra certains diagnostics de sols pour accompagner les études PRO. La mission d'inventaire faunes/flore 4 saisons s'achèvera également en prévision d'une actualisation probable de l'étude d'impact au cours de la période 2026/2028.

3 – Mission d'Ordonnancement Pilotage Coordination Interchantiers

Dans la continuité de l'année 2025, l'OPCU-IC de la ZAC poursuivra sa mission de coordination des différents acteurs d'opération d'aménagement, avec la poursuite de réunions de coordination mensuelles, il accompagnera le démarrage des premières phases chantiers (Résidentialisation / collèges / Espaces publics), et poursuivra sa mission de suivi de l'interchantier en lien avec les besoins liés au cadre de vie des habitants. L'OPCUIC participera à des cellules de travail et d'accompagnement de la vie autour des chantiers, tels que cadre de vie ou encore signalétique sur le quartier.

C – Acquisitions foncières

En 2026, l'aménageur devra finaliser les échanges entamés en 2024 avec le bailleur Seqens concernant l'acquisition de son foncier suivant un phasage en deux temps.

Les discussions financières avec Toit et Joie s'achèveront au premier trimestre 2026, et avant la signature d'une promesse de vente pour les échanges fonciers prévus et nécessaires à l'aménagement de la voirie sur son foncier à partir de 2027.

Le foncier du bailleur Hauts-de-Seine Habitat fera également l'objet de la poursuite des discussions engagées en 2025, notamment sur la base d'une faisabilité de valorisation que le bailleur portera en 2026. La rédaction du protocole d'acquisition foncière sera finalisée dans l'année 2026, définissant un calendrier et une méthodologie mais permettant également d'anticiper les éventuelles divisions parcellaires. Le territoire VSGP envisage une négociation commune pour garantir le respect des prix d'acquisition inscrits au TCA.

Enfin, l'aménageur fera l'acquisition des premiers fonciers appartenant à la ville pour les besoins des prochains lots immobiliers (Parcelle P126 et bloc 1 et 2)

D – Mise en état des sols

Les études de sol ont été réalisées en 2023/2024.

En 2026, la MOE injection pilotera les premiers chantiers de confortation des carrières des deux premiers lots 2.1 et 4.1 de la ZAC, ainsi que de l'équipement crèche.

La maîtrise d'œuvre de démolition pilotera la démolition de la galerie commerciale Debussy durant l'été 2026, avant la mise en route de la chaufferie d'appoint du RCU considérant l'ensemble des contraintes techniques liés à cet ICPE.

E – Travaux d’espaces publics et honoraires techniques

En 2026 sera finalisée la première tranche de travaux avec la livraison du parvis des équipements, et la réalisation du city-stade.

Ces travaux se poursuivront avec les travaux de réseaux et de voiries envisagés pour accompagner les projets de résidentialisation du bailleur Seqens, prévus au printemps 2026 et les futurs démarrages des travaux promoteurs prévus à partir du T4 2026.

A la fin 2026, Sadev 94 organisera les travaux de viabilisation des lots 5, et accompagnera le fonctionnement du quartier dans sa desserte et ses cheminements piétons.

Enfin, les premiers travaux de démolition de la galerie commerciale Debussy seront engagés durant l’été 2026.

F – Equipements publics

Sur la base d’un APD validé fin 2025, le premier semestre 2026 sera consacré à l’élaboration du dossier de permis de construire du futur équipement crèche, puis à l’engagement de la phase PRO-DCE des études de conception.

Le second semestre 2026 sera consacré à la préparation des consultations puis à la sélection des entreprises de travaux, dans la perspective d’un démarrage effectif des travaux fin 2026 ou début 2027. Cet objectif est conforme aux engagements calendaires pris notamment vis-à-vis du Département des Hauts-de-Seine dans le cadre de la convention de municipalisation de l’équipement.

Priorité sera donnée aux travaux de curage-désamiantage du bâtiment actuel, non conditionnés par la délivrance et la purge du PC : ceux-ci pourraient démarrer dès septembre 2026.

G – Recettes

En 2026, l'aménageur envisage le lancement de la commercialisation du troisième lot de la ZAC, le lot 4.2. La méthodologie et le calendrier des prochaines cessions seront établis et validés avec le concédant et la ville.

Les premières cessions de charge foncière ou la participation constructeur du projet Toit et Joie sont attendues courant de l'année 2026. Les participations constructeurs attendues sur les projets portés par Seqens sont décalés dans le temps suite à l'évolution de leur calendrier opérationnel. Le prévisionnel de trésorerie intègre ces nouvelles hypothèses.

H – Subventions

En 2026, l'aménageur prévoit le dépôt des demandes de subventions suivantes :

- Fonds de soutien au quartier de gares (Etat)
- Fonds vert (Etat) au titre de la biodiversité
- Fonds biodiversité de la Métropole du Grand Paris
- Agence de l'Eau (pour les phases suivantes d'aménagements d'espaces publics)
- Aides à l'investissement de la CAF des Hauts-de-Seine en lien pour la création de la crèche.

L'aménageur assurera également une mission de veille sur les autres financements mobilisables.

I - Moyens de financement

Afin d'équilibrer les premières dépenses de l'opération et d'anticiper les importantes acquisitions foncières, un emprunt de 10 M€ a été contracté en 2022 auprès de la Caisse d'Epargne. D'une durée de 7 ans, cet emprunt sera totalement amorti en juillet 2029.

Au 31 décembre 2025, le capital restant dû s'élevait à 5.714.285,68 €.

Afin de financer les travaux et dépenses complémentaires aux acquisitions foncières, des lignes de trésoreries ont été contractualisées :

- Une ligne de trésorerie de 4 M€ a été accordée par le Crédit Agricole d'Ile-de-France en décembre 2024. Adossée à la promesse de vente du lot 4.1, elle est remboursable en novembre 2026, date d'échéance actuelle de la promesse.

- Une ligne de trésorerie de 3 M€ a été accordée par le Crédit Agricole d'Ile-de-France en janvier 2025. Adossée à la promesse de vente du lot 2.1, elle est remboursable en novembre 2026, date d'échéance actuelle de la promesse.

POOL DE TRÉSORERIE

Par avenant n°1 au traité de concession signé le 24/12/2025, l'opération a été intégrée au pool de trésorerie lui permettant, selon sa position quotidienne de trésorerie constatée réellement au cours de chaque exercice :

- En cas de déficit de trésorerie, de bénéficier d'un apport en trésorerie issu des fonds propres de Sadev 94 ou de la trésorerie positive des autres opérations du portefeuille de Sadev 94, moyennant l'application d'intérêts débiteurs,
- En cas de d'excédent de trésorerie, de contribuer au pool de trésorerie, moyennant l'application d'intérêts créditeurs.

Les intérêts débiteurs sont calculés, sous le contrôle des commissaires aux comptes, sur la base du taux moyen des financements court terme contractés dans l'année par Sadev 94 auprès des établissements financiers. **Pour 2025, ce taux moyen s'établit à 3,084 %.**

Les intérêts créditeurs sont calculés, sous le contrôle des commissaires aux comptes, sur la base du taux moyen de placement pratiqué dans l'année par les établissements financiers mettant à disposition de Sadev 94 un compte de placement d'excédent de trésorerie. **Pour 2025, ce taux moyen s'établit à 2,076 %.**

Au cours de l'exercice 2025, la trésorerie réelle de l'opération ZAC des Musiciens a été en excédent de trésorerie du 01/01/2025 au 31/12/2025, **entraînant l'application d'intérêts créditeurs d'un montant de 219 669 €.**

ANNEXES

ANNEXE 1 : Bilan 2025 synthétique HT

ANNEXE 2 : Echéancier prévisionnel TTC

ANN. 01 – Bilan 2025 Synthétique HT

ANN. 02 – Echéancier prévisionnel TTC



CONCESSION D'AMENAGEMENT ZAC DES MUSICIENS CRACL 2025

DEPENSES	BILAN 2024	BILAN 2025	Delta 2024 / 2025	Réalisé cumulé 2024	Réalisé du 01.01.2025 au 31.12.2025	Cumulé au 31.12.2025	Reste à réaliser	Commentaires
ETUDES ET AMO	2 572 727 €	2 677 621 €	104 894 €	1 230 118 €	1 85 470 €	1 415 588 €	1 262 032 €	
Etudes pré-opérationnelles	20 000 €	20 000 €	- €	7 915 €	- €	7 915 €	12 085 €	
MOEU_ Coordination urbaine, paysagère + maîtrise d'œuvre espaces publics	1 385 982 €	1 401 131 €	15 149 €	603 213 €	47 536 €	650 749 €	750 382 €	Intégration révision de prix Marché MOE
AMODD_ AMO développement durable	152 090 €	152 090 €	- €	99 773 €	9 050 €	108 823 €	43 267 €	
AMOU_ Concentration / Evènementiel et animation du rez de ville	445 400 €	419 400 €	- 26 000 €	178 464 €	71 632 €	250 096 €	169 304 €	
Etudes de sols (pollution, hydro géotechnique et fondations, plan de gestion et son suivi)	256 845 €	280 000 €	23 155 €	210 908 €	8 245 €	219 153 €	60 846 €	
Assistance juridique	80 000 €	80 000 €	- €	7 523 €	938 €	8 461 €	71 539 €	
Etudes Diverses (Circulations, déplacements, stationnement, avenants, autres)	115 000 €	200 000 €	85 000 €	37 253 €	47 410 €	84 663 €	115 336 €	Poste actualisé avec la mise à jour de l'EI
Géométrie	117 410 €	380 000 €	262 590 €	85 070 €	660 €	85 730 €	-	
FONCIER	13 988 325 €	16 480 395 €	2 492 070 €	717 675 €	3 982 €	721 657 €	15 756 738 €	
ACQUISITIONS	13 209 396 €	15 695 993 €	2 486 597 €	697 430 €	- €	697 430 €	14 998 563 €	
Acquisition des parcelles Ville de Bagneux	1 112 500 €	1 112 500 €	- €	- €	- €	- €	1 112 500 €	
Acquisition des parcelles bailleur social Segens	8 225 416 €	8 225 416 €	- €	- €	- €	- €	8 225 416 €	
Acquisition des parcelles Toit et joie	650 000 €	650 000 €	- €	- €	- €	- €	650 000 €	Valeur Cosasine SADEVx T&J
Acquisition foncier HDS Habitat	1 443 467 €	1 443 467 €	- €	- €	- €	- €	1 443 467 €	Intégration de la salle Turin (estim. < +400k€)
Acquisition des parcelles Propriétaires privés	1 778 013 €	2 784 610 €	966 597 €	697 430 €	- €	697 430 €	2 047 200 €	
Acquisition lots copropriété 11 rue de Turin NSB (4 lots)	740 601 €	900 000 €	159 399 €	- €	- €	- €	900 000 €	Estimation ONID du plot Turin sans la salle T&J + 1 000 000 € HT
Indemnités transfert occupants commerciaux 11 rue de Turin NSB (6 occupants)	335 000 €	1 147 200 €	812 200 €	- €	- €	- €	1 147 200 €	Baie de 40 % de la valeur des murs des lots 2 et 3
Acquisition locaux commerciaux Semaba P86	697 410 €	697 410 €	- €	697 410 €	- €	697 410 €	- €	Intégration des indemnité de délaissement du local pharmacie rue de Turin, suivant jugement en première instance - Montant hors indemnités de licenciements
Indemnités transfert occupants commerciaux P86	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
Acquisition places de stationnement mutualisés 2.1 et 4.1	- €	1 520 000 €	1 520 000 €	- €	- €	- €	1 520 000 €	
FRAS D'ACQUISITION	778 929 €	784 402 €	5 473 €	20 385 €	3 800 €	24 247 €	760 155 €	
Frais de notaire, droits d'enregistrement	291 048 €	379 288 €	88 240 €	83 220 €	4 800 €	19 558 €	356 710 €	
Frais de gestion (Gardiennage, etc.)	50 000 €	50 000 €	- €	5 507 €	818 €	4 689 €	45 311 €	
Aléas	435 881 €	355 114 €	- 80 767 €	- €	- €	- €	355 114 €	
MISE EN ETAT DES SOLS	4 848 192 €	4 805 302 €	- 42 890 €	25 575 €	8 282 €	33 857 €	4 771 445 €	
Diagnostos (définition, dépollution, géotechnique)	100 000 €	100 000 €	- €	25 575 €	3 150 €	28 725 €	71 275 €	
Démontstructions, démantèlement	380 302 €	380 302 €	- €	- €	- €	- €	380 302 €	
Dépollution des sols (hors coût confortement opérations immobilières, hors coût dépollution opérations immobilières)	25 000 €	25 000 €	- €	- €	- €	- €	25 000 €	A consolider suivant chiffrage démol galerie commerciale
Comblement carrières	4 000 000 €	4 000 000 €	- €	- €	- €	- €	4 000 000 €	
Suppression branchements	50 000 €	50 000 €	- €	- €	5 132 €	5 132 €	44 868 €	
Aléas mise en état des sols	292 890 €	250 000 €	- 42 890 €	- €	- €	- €	250 000 €	
TRAVAUX ESPACES PUBLICS	14 779 821 €	14 622 314 €	- 148 507 €	216 656 €	69 674 €	286 330 €	14 335 984 €	
TRAVAUX D'ESPACES PUBLICS	12 900 000 €	12 939 723 €	39 723 €	36 347 €	26 442 €	62 789 €	12 876 934 €	Montant validé à ce stade. Montant AIVP des Espaces public 14,2M€, soit + 1,3M€ à provisionner pour la réalisation du PEP. Montant travaux validé à l'AVP actualisé au 31/12/2025 + 0,31%
TRAVAUX TRANSITOIRES	146 447 €	146 447 €	- €	91 165 €	- €	91 165 €	55 282 €	
Raccordement concessionnaires	436 144 €	436 144 €	- €	- €	- €	- €	436 144 €	
Urbanisme Tactique : Activations ; Folies ; Amgt crèche	240 000 €	200 000 €	- 40 000 €	89 144 €	43 232 €	132 376 €	67 624 €	
Aléas	1 048 230 €	900 000 €	- 148 230 €	- €	- €	- €	900 000 €	7,10%
TRAVAUX D'EQUIPEMENTS PUBLICS	3 137 320 €	3 269 279 €	131 959 €	- €	- €	- €	3 269 279 €	
Travaux rénovation et extension crèche Prokofiev	2 988 477 €	3 113 599 €	125 122 €	- €	- €	- €	3 113 599 €	
Aléas	148 843 €	155 680 €	6 837 €	- €	- €	- €	155 680 €	
HONORAIRES TECHNIQUES ET DE MAITRISE D'ŒUVRE	1 112 042 €	1 285 778 €	173 736 €	79 170 €	264 221 €	343 391 €	942 387 €	
HONORAIRES DE MAITRISE D'ŒUVRE	589 427 €	739 163 €	149 736 €	44 063 €	160 215 €	204 278 €	588 886 €	
MAITRISE D'ŒUVRE équipements publics	488 619 €	467 741 €	- 20 878 €	34 038 €	149 305 €	183 343 €	248 590 €	
AUTRE HONORAIRES TECHNIQUES Équipements publics	70 088 €	265 423 €	194 614 €	10 005 €	10 910 €	20 935 €	244 487 €	
HONORAIRES TECHNIQUES	552 615 €	553 615 €	- €	35 107 €	104 006 €	139 113 €	413 502 €	
MAITRISE D'ŒUVRE mise en état des sols, espaces publics	198 077 €	198 077 €	- €	9 116 €	17 164 €	26 480 €	171 597 €	
AUTRES HONORAIRES TECHNIQUES mise en état des sols, CT, CSP, OPC, référés	354 538 €	354 538 €	- €	25 991 €	86 842 €	112 833 €	241 705 €	
IMPÔTS ET TAXES	151 119 €	151 119 €	- €	13 655 €	11 674 €	25 329 €	125 789 €	
Impôts impôts fonciers, taxes	144 719 €	144 719 €	- €	9 922 €	10 239 €	20 161 €	124 558 €	
Assurances	6 400 €	6 400 €	- €	3 733 €	1 435 €	5 168 €	1 232 €	
Redevance archéologie préventive	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
FRAS GENERAUX	230 000 €	230 000 €	- €	60 318 €	54 902 €	115 220 €	114 780 €	
Frais divers, gestion, reprographie	30 000 €	30 000 €	- €	6 507 €	13 488 €	19 995 €	10 005 €	
Communication ZAC	200 000 €	200 000 €	- €	53 811 €	41 415 €	95 226 €	104 775 €	
FRAS FINANCIERS	631 429 €	873 429 €	242 000 €	305 500 €	89 354 €	394 854 €	478 575 €	
Décomposition frais financiers	631 429 €	873 429 €	242 000 €	305 500 €	89 354 €	394 854 €	478 575 €	Actualisation des frais financiers liés aux LT
REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	2 794 157 €	2 890 670 €	96 513 €	349 767 €	86 147 €	435 914 €	2 454 756 €	
Rémunération sur valeur vénale toutes dépenses (hors frais financiers et rémunération concessionnaire) _ 3,3%	1 355 988 €	1 431 233 €	75 245 €	75 562 €	16 325 €	91 887 €	1 339 346 €	Actualisation de la rem sur dépenses
Rémunération sur cessions de charges foncières et participations constructeurs _ 2,2%	658 247 €	667 570 €	9 324 €	- €	24 €	24 €	667 546 €	Actualisation de la rem sur acquisitions foncières
Suivi maquette ANRU, partenaires, gestion locative	270 000 €	270 000 €	- €	110 000 €	26 250 €	136 250 €	133 750 €	
Suivi administratif annuel pour durée TCA 10 ans	405 000 €	405 000 €	- €	164 205 €	43 548 €	207 753 €	197 247 €	
Coût de opération _	50 000 €	50 000 €	- €	- €	- €	- €	50 000 €	
Rémunération aménageur sur les nouvelles subventions obtenues _ 2,9%	54 922 €	66 867 €	11 944 €	- €	- €	- €	66 867 €	Actualisation de la rem suite sub AESN

TOTAL DEPENSES	44 236 132 €	47 285 905 €	3 049 774 €	2 998 434 €	773 705 €	3 772 140 €	43 513 765 €	
-----------------------	---------------------	---------------------	--------------------	--------------------	------------------	--------------------	---------------------	--

RECETTES								
CESSION DE CHARGES FONCIERES	26 147 061 €	27 667 061 €	1 520 000 €	13 843 €	- €	13 843 €	27 653 218 €	
CESSION DE CHARGES FONCIERES			- €	- €	- €	- €	- €	
Cession lot 1	2 758 563 €	2 758 563 €	- €	- €	- €	- €	2 758 563 €	
Cession lot 2.1	4 889 004 €	4 889 004 €	- €	- €	- €	- €	4 889 004 €	
Cession lot 4.1	7 376 030 €	7 376 030 €	- €	- €	- €	- €	7 376 030 €	
Cession lot 4.2	3 846 761 €	3 846 761 €	- €	- €	- €	- €	3 846 761 €	
Cession lot 5	7 262 860 €	7 262 860 €	- €	- €	- €	- €	7 262 860 €	
Autres cessions (SGP)	13 843 €	13 843 €	- €	13 843 €	- €	13 843 €	- €	
Cessions Places de stationnements mutualisés	- €	1 520 000 €	1 520 000 €	- €	- €	- €	1 520 000 €	
PARTICIPATION CONSTRUCTEURS	2 677 038 €	2 677 038 €	- €	- €	- €	- €	2 677 038 €	Actualisation participation T&J pour 2605m²SDP
Produits de gestion	200 000 €	200 000 €	- €	10 813 €	13 532 €	24 345 €	175 655 €	
SOUS TOTAL RECETTES PRIVEES	29 024 099 €	30 544 099 €	1 520 000 €	24 656 €	13 532 €	38 188 €	30 505 911 €	
RESULTAT APRES PARTICIPATIONS VILLE / EPT EQUIPEMENTS PUBLICS	- 15 342 335 €	- 16 741 806 €	- 1 529 774 €	- 2 973 779 €	- 760 174 €	- 3 733 953 €		

PARTICIPATION EPT QUOTE PART EQUIPEMENTS PUBLICS DEPASSANT LE BESOIN DES USAGERS	2 340 212 €	2 340 212 €	- €	- €	- €	- €	2 340 212 €	
Participation EPT aux équipements	2 340 212 €	2 340 212 €	- €	- €	- €	- €	- €	
PARTICIPATION VILLE FINANCEMENT CRECHE	3 372 747 €	3 678 442 €	305 695 €	- €	- €	- €	3 678 442 €	Prise en compte de la reventilation de la subvention ANRU avec 108k€ HT rattaché sur la crèche + intégration à la migration CAF
PARTICIPATION COLLECTIVITE EQUILIBRE OPERATION	4 379 514 €	5 191 714 €	812 200 €	- €	- €	- €	5 191 714 €	Augmentation de la participation suivant le jugement de délaisssement de la pharmacie Turin / Binaux
SUBVENTIONS	5 119 560 €	5 531 439 €	411 879 €	- €	397 313 €	397 313 €	5 134 126 €	
SUBVENTION AESN	- €	411 879 €	411 879 €	- €	- €	- €	411 879 €	Intégration Subvention AESN
SUBVENTION ANRU SELON LE SCORING	1 900 872 €	1 900 872 €	- €	- €	119 470 €	119 470 €	1 781 402 €	Subvention ANRU suivant CE oct. 2023. Compris 100K pour la crèche.
SUBVENTION CRDU	2 025 000 €	2 025 000 €	- €	- €	6 000 €	6 000 €	2 019 000 €	Perception directe subventions CRDU Compris 224K pour la crèche
SUBVENTION RIF AMI URBANISME TRANSITOIRE	50 000 €	50 000 €	- €	- €	50 000 €	50 000 €	- €	
SUBVENTION FONDS VERT _ Recyclage urbain	1 000 000 €	1 000 000 €	- €	- €	150 000 €	150 000 €	850 000 €	
SUBVENTION BDOT _ Financement mission OPCUC	143 688 €	143 688 €	- €	- €	71 844 €	71 844 €	71 844 €	
SOUS TOTAL RECETTES PUBLIQUES	15 212 033 €	16 741 807 €	1 529 774 €	- €	397 313 €	397 313 €	16 344 493 €	

TOTAL RECETTES	44 236 132 €	47 285 906 €	3 049 774 €	24 656 €	410 845 €	435 501 €	46 850 404 €	
-----------------------	---------------------	---------------------	--------------------	-----------------	------------------	------------------	---------------------	--

RESULTAT FINAL	- €	0 €	- 2 973 779 €	- 362 860 €	- 3 336 639 €			
-----------------------	------------	------------	----------------------	--------------------	----------------------	--	--	--

Poste	Intitulé							Fin 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029			
		Bilan	Engagé	Réalisé	Ecart	Avancement		Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année			
	RECETTES	54 060 281,21	21 762 851,58	681 287,65	53 379 011,80	1 %						26 818,37	654 469,28	16 729 699,17	6 387 699,02	12 603 742,25	10 949 307,50	6 508 563,86	200 000,00	
10	Vente de Charges Foncières	33 197 704,51	13 256 677,71	258 293,11	32 939 429,64	0 %						13 842,91	244 450,20	14 473 590,60	384 006,72	9 366 400,32	8 715 432,00			
+	10-110 Cession Lot 1	3 310 275,60			3 310 275,60	0 %										3 310 275,60				
+	10-120 Cession Lot 2.1	5 866 804,80	5 866 804,80	244 450,20	5 622 354,60	4 %							244 450,20	5 622 354,60						
+	10-130 Cession Lot 4.1	8 851 236,00	7 376 030,00		8 851 236,00	0 %								8 851 236,00						
+	10-140 Cession Lot 4.2	4 616 113,20			4 616 113,20	0 %										4 616 113,20				
+	10-150 Cession Lot 6	8 715 432,00			8 715 432,00	0 %											8 715 432,00			
+	10-160 Autres Cessions	13 842,91	13 842,91	13 842,91		100 %						13 842,91								
+	10-170 Vente Promoteurs stationnements mutualis	1 824 000,00			1 824 018,24	0 %														
30	Subventions	5 531 439,90	3 750 808,14	397 313,41	5 134 126,49	7 %							397 313,41	386 965,40	1 039 321,03	1 109 907,66	1 229 744,30	1 168 188,10	200 000,00	
+	30-171 Subvention AESN	411 879,00	411 879,00		411 879,00	0 %											1 440 011,52			
+	30-330 Subvention BDT _ Mission OPCJLIC	143 688,00	158 056,24	71 843,76	71 844,24	49 %							71 843,76	84 056,94	100 868,33	100 868,33	100 868,33	25 217,08		
+	30-340 Subvention Fonds vert _ Recyclage Fondie	1 000 000,00	1 000 000,00	150 000,00	850 000,00	15 %							150 000,00	150 000,00	200 000,00	100 000,00	200 000,00		200 000,00	
+	30-350 Subvention ANRUSeton Scoring	1 900 872,90	1 900 872,90	119 469,65	1 781 403,25	6 %							119 469,65	130 508,46	130 508,46	406 539,33	426 375,97	687 471,02		
+	30-360 Subvention CRDUAmenagements et Crèche	2 025 000,00	230 000,00	6 000,00	2 019 000,00	0 %							6 000,00	22 400,00	536 100,00	502 500,00	502 500,00	455 500,00		
+	30-370 Subvention AMI Urbanisme Transitoire (Ré	50 000,00	50 000,00	50 000,00		100 %							50 000,00							
40	Participations	15 091 136,80	4 704 764,40		15 091 136,80	0 %								1 815 563,45	4 910 791,55	2 073 854,55	950 551,48	5 340 375,76		
+	40-410 Participations Constructeurs	2 677 038,00	657 468,00		2 677 038,00	0 %								546 062,21	2 130 975,79					
+	40-420 Participation Constructeur AFL					0 %														
+	40-430 Participation EPT aux équipements	2 808 254,40			2 808 254,40	0 %									561 650,88	1 123 301,76		1 123 301,76		
40-440	Participation					0 %														
+	40-450 Participation Ville Financement Crèche	4 414 130,40	4 047 296,40		4 414 130,40	0 %								1 269 501,24	1 243 524,89	950 552,79	950 551,48			
+	40-460 Participation Ept à l'Équilibre de l'Opé	5 191 714,00			5 191 714,00	0 %										974 640,00			4 217 074,00	
50	Produits de Gestion	240 000,00	50 601,33	25 681,13	214 318,87	10 %						12 975,46	12 705,67	53 579,72	53 579,72	53 579,72	53 579,72			
+	50-510 Produits de Gestion	240 000,00	50 601,33	25 681,13	214 318,87	10 %						12 975,46	12 705,67	53 579,72	53 579,72	53 579,72	53 579,72			
	DEPENSES	55 641 842,80	21 998 711,79	4 487 763,47	51 154 079,33	8 %	-3 219,01	34 418,00	393 439,91	1 707 192,67	1 099 875,33	1 256 056,57	15 177 563,39	20 395 864,89	12 014 643,58	2 141 417,73	1 034 800,11	389 789,63		
10	Etudes	3 213 145,20	2 560 855,23	1 647 595,78	1 565 549,42	51 %			221 601,36	572 295,00	629 468,30	224 231,12	537 846,29	426 097,33	220 017,33	209 376,37	172 212,10			
+	10-105 Etudes Pré-Opérationnelles	24 000,00	18 996,00	9 498,00	14 502,00	39 %			9 498,00						14 502,00					
+	10-110 Architecture / Urbaniste / MOE	1 681 357,20	1 373 825,39	757 674,14	923 683,06	45 %			68 112,00	295 237,20	340 264,32	54 060,62	187 867,74	187 867,74	187 867,74	187 867,74	172 212,10			
+	10-115 AMO Dd	182 508,00	182 508,00	130 587,60	51 920,40	71 %			42 027,60	44 802,00	30 378,00	13 380,00	51 920,40							
+	10-120 Amu Concertation	503 280,00	383 404,60	272 416,80	230 863,20	54 %			48 600,00	59 640,00	96 076,80	68 100,00	125 925,38	104 937,82						
+	10-125 Etudes de Sol-Pollution, Géotechnique	336 000,00	300 413,20	262 983,00	73 017,00	78 %				155 119,80	97 969,20	9 894,00	48 678,00	24 339,00						
+	10-130 Assistance Juridique	96 000,00	35 165,48	9 965,48	86 034,52	10 %			4 752,00	3 696,00	579,98	937,50	21 508,63	21 508,63	21 508,63	21 508,63				
+	10-135 Etudes Diverses-Circulation, Foncier, Fa	240 000,00	151 977,00	101 595,00	138 405,00	42 %				11 760,00	31 368,00	58 467,00	69 202,50	69 202,50						
+	10-155 Géomètre	150 000,00	114 565,56	102 875,76	47 124,24	68 %			48 611,76	2 040,00	32 832,00	19 392,00	18 241,64	18 241,64	10 640,96					
20	Acquisitions	19 456 992,00	11 274 120,10	1 087 863,69	18 369 128,31	5 %				708 756,45	6 456,91	372 650,33	6 797 331,57	8 497 078,94	2 863 516,85	211 200,96				
+	20-210 Acquisitions Parcelles Ville de Bagneux	1 335 000,00	103 200,00		1 235 000,00	0 %							78 898,50	618 585,60	637 515,90					
+	20-215 Acquisitions Parcelles Segens	9 870 499,20	9 870 499,21		9 870 499,20	0 %							5 759 732,40	4 110 766,80						
+	20-220 Acquisitions Parcelles Toit et Joie	780 000,00			780 000,00	0 %								780 000,00						
+	20-225 Acquisition Parcelles Hds Habitat	1 732 160,40			1 732 160,40	0 %								674 537,90	1 057 622,50					
+	20-230 Acquisitions Amiables	1 597 410,00	1 134 410,32	1 049 410,32	547 999,68	65 %				697 410,32		352 000,00	239 475,86	308 523,82						
20-235	Acquisitions Par Voie d'Expropriation					0 %														
+	20-240 Indemnités d'Évictions Commerciales (Ho	1 376 640,00			1 376 640,00	0 %									1 376 640,00					
+	20-245 Acquisition places stationnement 2.1 + 4	1 824 000,00			1 824 000,00	0 %							547 200,00	456 000,00	609 599,04	211 200,96				
+	20-250 Frais de Notaire	451 521,60	156 508,13	31 086,13	420 435,47	6 %			11 346,13	660,00	19 080,00	152 885,63	152 885,63	114 664,22						
+	20-255 Frais de Gestion Transitoire (Dont Trava	60 000,00	9 502,44	7 367,24	52 632,76	12 %				5 796,91	1 570,33	19 139,19	19 139,19			14 354,39				
+	20-260 Aléas Acquisitions	429 760,80			429 760,80	0 %										429 760,80				
30	Mise en État des Sols	5 766 362,40	1 816 230,01	33 639,18	5 732 723,22	0 %	-3 494,82		954,00			31 483,41	4 696,59	3 026 807,42	1 467 131,80	1 238 784,00				
+	30-310 Diagnostics (Démolition, Dépollution, Gé	120 000,00	58 914,00	34 470,00	85 530,00	28 %				954,00	29 736,00	3 780,00	48 874,29	36 655,71						
+	30-320 Déconstruction, Désamiantage	456 362,40	250 309,50		456 362,40	0 %								252 003,32	204 359,08					
+	30-330 Dépollution	30 000,00			30 000,00	0 %								30 000,00						
+	30-340 Comblement Carrières	4 800 000,00	1 500 000,07		4 800 000,00	0 %								2 664 192,00	1 197 024,00	938 784,00				
+	30-350 Suppression Branchements	60 000,00	6 158,82	-830,82	60 830,82	0 %	-3 494,82				1 747,41	916,59	31 737,82	29 093,00						
+	30-360 Aléas Mise en État des Sols	300 000,00	847,62		300 000,00	0 %										300 000,00				
40	Travaux	17 546 776,80	3 487 851,07	340 376,57	17 206 400,23	1 %			36 918,00	97 183,84	123 564,51	82 710,22	3 591 316,49	6 837 271,89	5 108 897,07	1 246 244,64	422 670,13			
+	40-410 Travaux Espaces Publics	15 527 667,60	3 095 446,27	73 549,40	15 454 118,20	0 %				10 728,00	32 888,40	29 933,00	3 316 258,07	6 644 785,01	4 918 305,56	152 099,43	422 670,13			
+	40-415 Travaux Temporaires et Transitoires	175 736,40	130 380,78	109 398,72	66 337,68	62 %			8 718,00	47 448,53	53 232,19		22 744,35	22 744,35	20 848,99					
40-420	Conteneurs Enterrés / Baves					0 %														
+	40-425 Raccordements Concessionnaires	523 372,80	21 967,25		523 372,80	0 %								169 742,53	169 742,53	169 742,53	14 145,21			
+	40-430 Urbanisme Tactique : Maison des Projets,	240 000,00	240 056,77	157 428,45	82 571,55	65 %			28 200,00	39 007,31	37 443,92	52 777,22	82 571,55							
+	40-435 Aléas Travaux VRD	1 080 000,00			1 080 000,00	0 %											1 080 000,00			
50	Travaux de Construction	3 923 134,80			3 923 134,80	0 %									2 163 131,94	1 760 002,86				
+	50-510 Construction Crèche	3 736 318,80			3 736 318,80	0 %									2 163 131,94	1 573 186,86				
50-520	Autres Postes					0 %														
+	50-530 Aléas Travaux Construction	186 816,00			186 816,00	0 %											186 816,00			
60																				

