

TABLE DES MATIERES

Opération de requalification urbaine du centre-ville de Sèvres « CŒUR DE SÈVRES »

PRÉAMBULE

NOTE DE CONJONCTURE

PREMIÈRE PARTIE

CONTEXTE ADMINISTRATIF ET JURIDIQUE 6

I. LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

II. LE PLUi

III. LA SPL VAL DE SEINE AMÉNAGEMENT

IV. LE MONTAGE JURIDIQUE ET OPÉRATIONNEL

V. LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

DEUXIÈME PARTIE

MISE EN ŒUVRE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT EN 2024..... 14

I. LE PROJET DE REQUALIFICATION DU CENTRE VILLE

II. LES ACTIONS DE LA SPL DEPUIS LA SIGNATURE DU TRAITÉ DE CONCESSION.

III. PROJETS CONNEXES

III.1 Le réaménagement de la RD910 de Sèvres à Chaville

III.2 Le réseau de géothermie intercommunal

III.3 Les études d'opportunité de résurgence des cours d'eau enterrés

TROISIÈME PARTIE

PREVISION POUR 2025 21

I. LA MAÎTRISE FONCIÈRE

II. LA COMMUNICATION ET LA CONCERTATION

III. LES ÉTUDES

IV. L'URBANISME TRANSITOIRE

V. LES TRAVAUX

Erreur ! Signet non défini.

BILAN ET PLAN DE TRESORERIE

ÉTAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIÈRES RÉALISÉES CONFORMÉMENT À L'ARTICLE L.2241-1 DU CGCT

ANNEXES

1. Plan de situation
2. Bilan prévisionnel
3. Evolution des prévisions depuis l'approbation du bilan initial de la Concession d'aménagement par le Conseil de territoire de GPSO du 7 février 2024
4. Plan de trésorerie prévisionnel

PRÉAMBULE

Le présent CRACL s'inscrit dans le cadre de la concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération « Cœur de Sèvres », approuvée par délibération du Conseil de territoire de l'Établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest (GPSO) du 7 février 2024, dans le respect des dispositions de l'article L300-5 du Code de l'Urbanisme et des articles L1523-2 et 1523-3 du Code Générale des Collectivités Territoriales. Le traité de concession a été signé le 3 avril 2024.

Cette concession d'aménagement fait suite à deux lettres de mission successives confiées par GPSO à la SPL. Dans ce cadre, la SPL a assuré auprès de GPSO une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur les éléments constitutifs du projet de requalification du centre-ville de Sèvres, dit « Cœur de Sèvres » afin de conforter les nouvelles données nécessaires à la mise en place du traité de concession de l'opération d'aménagement.

Ce CRACL n°1, réalisé au 1er trimestre 2025 se fonde :

- Pour la période du 3 avril 2024 au 31 décembre 2024, sur l'arrêté des comptes approuvé par l'Assemblée générale ordinaire du 28 mai 2025,
- Et pour la période du 1er janvier au 31 mars 2025 sur les données financières et comptables observées à cette dernière date dans les livres de la SPL Val de Seine Aménagement.

Sur cette base et conformément aux dispositions des articles L 300-5 du Code de l'Urbanisme et L1523-2 du CGCT, le Conseil Territorial de Grand Paris Seine Ouest est invité à se prononcer sur :

- La note de conjoncture ;
- Le bilan prévisionnel actualisé des activités, au titre de la Concession, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses pour la période du 1^{er} janvier au 31 mars 2025 et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
- Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de la Concession ;
- Le cas échéant un état des avances justifiées par un besoin de trésorerie, prévu à l'article L.1523-2 4° du CGCT ;

NOTE DE CONJONCTURE

PREMIÈRE PARTIE

CONTEXTE ADMINISTRATIF ET JURIDIQUE

Membre de l'Établissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest, la ville de Sèvres se situe à 3,5 kilomètres au sud-ouest de Paris, dans le département des Hauts-de-Seine. Elle s'étend sur près de 400 hectares et compte une population totale de 22 782 habitants.

Son cœur de ville s'étend dans la vallée du Ru de Marivel, l'un des affluents de la Seine aujourd'hui enterré et qui suit la Voie Royale reliant Paris à Versailles. La commune est traversée d'est en ouest par la Route Départementale 910 et de l'est au sud par la Route Nationale 118. Elle est également desservie par deux gares Transilien (Sèvres Ville-d'Avray et Sèvres Rive Gauche) ainsi que par deux stations de Tramway T2 (Brimborion et musée de Sèvres).

Le centre-ville de Sèvres s'inscrit au creux d'un vallon, à la croisée de deux cours d'eau qui ont tracé la Grande Rue d'aujourd'hui. Le centre-ville est constitué d'un tissu faubourien assez dense, le long de cette voie, avec de nombreux commerces.

Dans les années 1960, le percement de la RD910 a transformé la structure urbaine du cœur de ville de Sèvres. Ce nouvel axe routier - l'avenue de l'Europe – a distingué le centre historique de Sèvres autour de la Grande Rue, et a engendré de nombreuses transformations sur l'ensemble du centre-ville qui a été détruit puis reconstruit avec des formes plus modernes. La construction de l'échangeur (dénommé pont du 8 mai 1945) était alors la seule solution pour relier les deux coteaux afin de traverser les 6 voies de la RD910, mais a entravé la vue en aval, notamment sur l'arrière de l'église devant laquelle un parvis a été créé. Depuis que l'aménagement du rond-point à l'intersection de la RD910 et de la RD407 a été réalisé en 2010, cet autopont a moins d'utilité, et l'aménagement futur de la RD910 viendra davantage apaiser la circulation en centre-ville afin de réunifier les deux coteaux.

Le centre-ville de Sèvres constitue ainsi un héritage entre les tracés anciens alignés sur la Grande Rue et la nouvelle composition urbaine sur la départementale. Mais ce centre-ville souffre aujourd'hui d'espaces publics peu lisibles et vieillissants, d'une forte présence du minéral au détriment de la végétation et de l'eau, et de la prédominance de l'automobile.

Dans ce contexte, l'opération d'aménagement Cœur de Sèvres a pour objectif :

- De redéfinir le paysage urbain et d'offrir de nouveaux espaces de vie de qualité aux habitants tout en tenant compte de ses composantes historiques et de ses enjeux environnementaux, sociaux et économiques pour rendre le cœur de Sèvres à la fois plus vert, plus convivial, et plus apaisé.
- De redynamiser l'activité commerciale du centre-ville en créant un nouvel équipement pour accueillir le marché municipal et créer de nouveaux espaces conviviaux et animés en lieu et place de l'actuel marché Saint- Romain afin notamment d'accueillir une nouvelle place publique dite « place de village ».

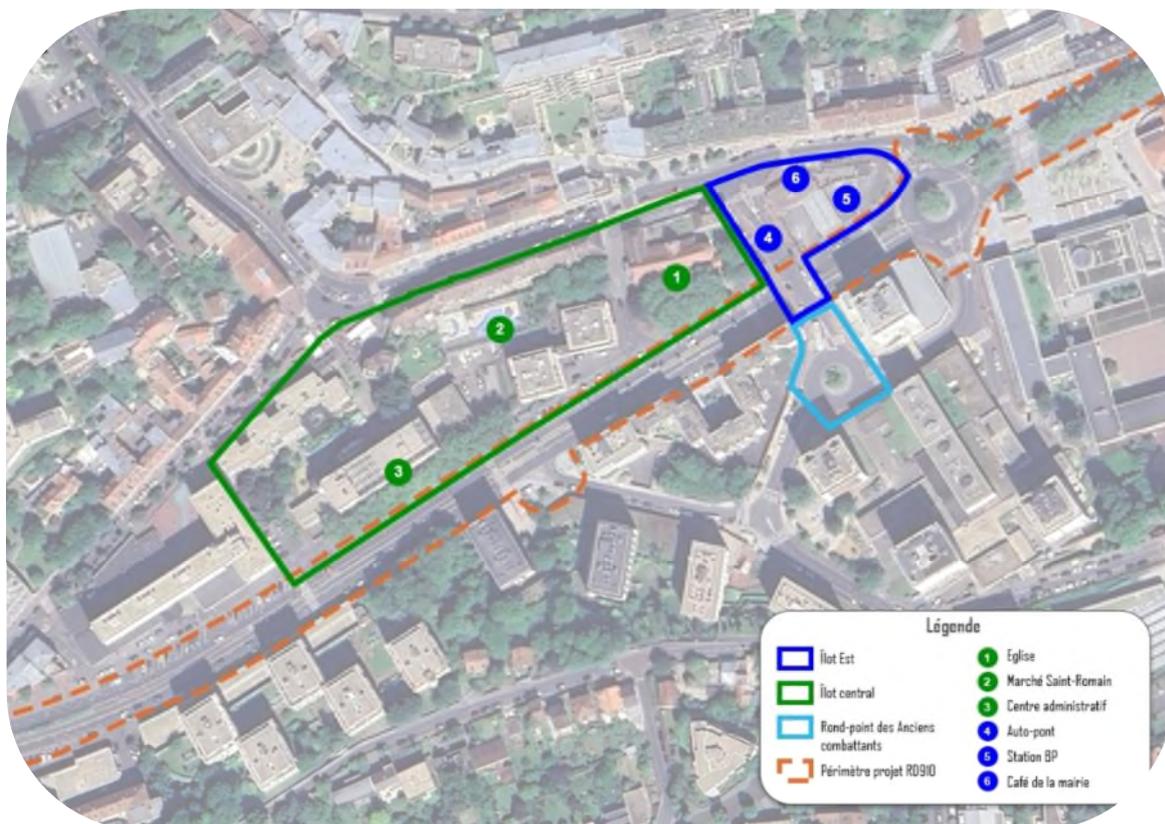
I. LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

L'opération « Cœur de Sèvres » représente une zone à aménager qui s'étend sur un secteur d'environ 2,2 hectares, compris entre la Grande Rue et l'Avenue de l'Europe (cf. plan périmètre concession ci-dessous). Ce périmètre regroupe trois principaux secteurs :

- **L'îlot Est** : où se trouve l'actuelle station BP et le café de la mairie, comprenant également le pont du 8 mai 1945 et sa culée nord accueillant des salles paroissiales et un transformateur,
- **L'îlot central** : délimité par la RD407 (Grande Rue) au nord-ouest et par la RD910 (Avenue de l'Europe) au

sud-est,

- **La placette Rive gauche** : comprenant le rond-point des Anciens Combattants en Afrique du Nord côté Rive gauche en traversant le pont du 8 mai 1945 depuis l'îlot Est.



Périmètre de l'opération Cœur de Sèvres

II. LE PLUi

À l'appui des résultats des consultations citoyennes réalisées fin 2021, Grand Paris Seine Ouest (GPSO) a lancé en février 2022 l'élaboration de son Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) afin de se doter d'un projet de territoire pour les 10 à 15 ans à venir, fondé sur les spécificités et les complémentarités des 8 communes qui le composent.

Le Conseil de Territoire de Grand Paris Seine Ouest du 7 février 2024 a voté à l'unanimité son premier projet de Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

Une enquête publique s'est déroulée du lundi 27 mai au vendredi 28 juin 2024 inclus.

Le PLUi qui a été approuvé par délibération du Conseil de Territoire du 11 décembre 2024, se substitue aux PLU locaux depuis le 20 janvier 2025.

L'opération Cœur de Sèvres va donc s'inscrire dans ce cadre.

III. LA SPL VAL DE SEINE AMÉNAGEMENT

Créée le 22 juillet 2003 sous la forme d'une société anonyme d'économie mixte (SAEM), la société VAL DE SEINE AMÉNAGEMENT s'est ensuite transformée en société publique locale (SPL) le 28 juillet 2015. Elle est régie par les dispositions de l'article L.1531-1 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) , ainsi que par les articles L.225-1 et suivants du code de commerce, de la loi du 2 janvier 2002 qui modernise les EPL, et de la loi du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales qui les soumet aux règles de droit privé.

Le capital social de VAL DE SEINE AMÉNAGEMENT s'élève à 1.124.550 € réparti entre 3 actionnaires : le département des Hauts-de-Seine, GPSO et la ville de Boulogne-Billancourt.

La SPL Val de seine Aménagement a notamment pour objet de :

Conduire et développer des actions et des opérations d'aménagement et de construction ;

Mener les études préalables, et procéder notamment à toutes les acquisitions nécessaires, réaliser les études techniques et les travaux d'aménagement, effectuer les cessions, mener des expropriations ou exercer tout droit de préemption dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur,

Mener des actions et opérations immatérielles de coordination d'intervenants divers,

Exercer toutes activités d'intérêt général concourant ou facilitant la réalisation de son objet, pour le compte et sur le territoire de ses actionnaires,

D'une manière plus générale, elle peut accomplir toutes opérations mobilières, immobilières, civiles, commerciales, industrielles, juridiques et financières se rapportant à son objet social.

IV. LE MONTAGE JURIDIQUE ET OPÉRATIONNEL

Depuis plusieurs années, la ville de Sèvres et l'Établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest (GPSO) conduisent ensemble une réflexion portant sur l'avenir du centre-ville de Sèvres.

Ce quartier, héritier d'une opération d'aménagement réalisée au cours des années 60, souffre aujourd'hui des conséquences d'un urbanisme fonctionnaliste, symbolisé par des espaces publics sur dalle peu lisibles et vieillissants, ainsi que d'une forte présence de l'automobile. Il convient aujourd'hui de procéder à sa restructuration, en accord avec les nouveaux usages issus des temps de concertation et les nécessités en matière de transition écologique.

Au regard de l'ensemble de ses caractéristiques, le projet du Cœur de Sèvres constitue une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

Dans ce contexte, GPSO – compétent en matière d'opération d'aménagement depuis 2018 aux termes des dispositions de l'article L.5219-5 et L.5219-1 du code général des collectivités territoriales prend l'ensemble des actes visant à conduire ou autoriser cette opération d'aménagement et à en assurer l'harmonisation.

Par conséquent, GPSO a repris la procédure de concertation préalable conduisant à la réalisation effective de l'opération d'aménagement, suite à une première démarche participative portée par la ville de Sèvres qui s'est déroulée de 2016 à 2018.

Une seconde démarche de concertation a été organisée par l'EPT avec pour objectif d'informer le public sur l'avancement du projet et de le consulter sur les usages et ambiances souhaités pour les futurs espaces publics du centre-ville. Le bilan de cette concertation a été approuvé par délibération du conseil territorial de l'EPT du 6 octobre 2021.

La phase pré-opérationnelle menée à partir de 2022, par la SPL dans le cadre de lettres de mission, a conduit à préciser les orientations et la faisabilité du projet d'aménagement. Une troisième étape de concertation a été mise en œuvre par l'EPT, préalablement à la création de l'opération d'aménagement du Cœur de Sèvres, du 30 juin au 15 septembre 2023.

Par délibération en date du 4 octobre 2023, le Conseil de territoire a approuvé le bilan de concertation et par délibération du 7 février 2024, a décidé de la mise en œuvre de l'opération d'aménagement « Cœur de Sèvres ».

✓ **Les transferts de maîtrise d'ouvrage du département des Hauts-de-Seine et de la ville de Sèvres au bénéfice de l'EPT GPSO**

L'ensemble des travaux, aménagements et ouvrages s'inscrivant dans le cadre de cette opération d'aménagement relèvent à la fois des compétences et de la maîtrise d'ouvrage de GPSO, de la ville de Sèvres et du département des Hauts-de-Seine.

L'opération d'aménagement n'est pas mise en œuvre dans le cadre d'une ZAC.

Afin que l'ensemble des équipements ressortant de maîtrises d'ouvrage distinctes et intégrées à l'opération d'aménagement soit réalisé sous la conduite d'une maîtrise d'ouvrage unique pour garantir la cohérence d'ensemble de l'opération, le département des Hauts-de-Seine et la ville de Sèvres ont respectivement conclu avec GPSO et la SPL une convention de transfert de maîtrise d'ouvrage et de financement en application de l'article L. 2422-12 du code de la commande publique, qui autorise, lorsque la réalisation d'un ensemble d'ouvrages relève simultanément de la compétence de plusieurs maîtres d'ouvrage publics, à ce qu'ils désignent l'un d'entre eux pour assurer la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Ces conventions ont été signées toutes deux le 3 avril 2024.

✓ **Le traité de concession**

L'EPT GPSO, compétent en matière de réalisation d'opérations d'aménagement a décidé de confier la maîtrise d'ouvrage de « Cœur de Sèvres » à un aménageur qui assurera le rôle d'ensemblier de l'opération, et en particulier la maîtrise d'ouvrage des travaux, bâtiments et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution, conformément aux dispositions de l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, dans les conditions de qualités urbaine et paysagère souhaitées par GPSO et la ville de Sèvres.

Par délibération en date du 7 février 2024, l'EPT GPSO a décidé de désigner la SPL VAL DE SEINE AMÉNAGEMENT en qualité de Concessionnaire d'aménagement et de lui confier, en application des dispositions

des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme et des articles L.1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

La Concession d'aménagement a été approuvée par délibération du conseil d'administration de la SPL en date du 26 janvier 2024. Elle a été signée entre les parties le 3 avril 2024 et notifiée par GPSO à la SPL le 19 avril 2024.

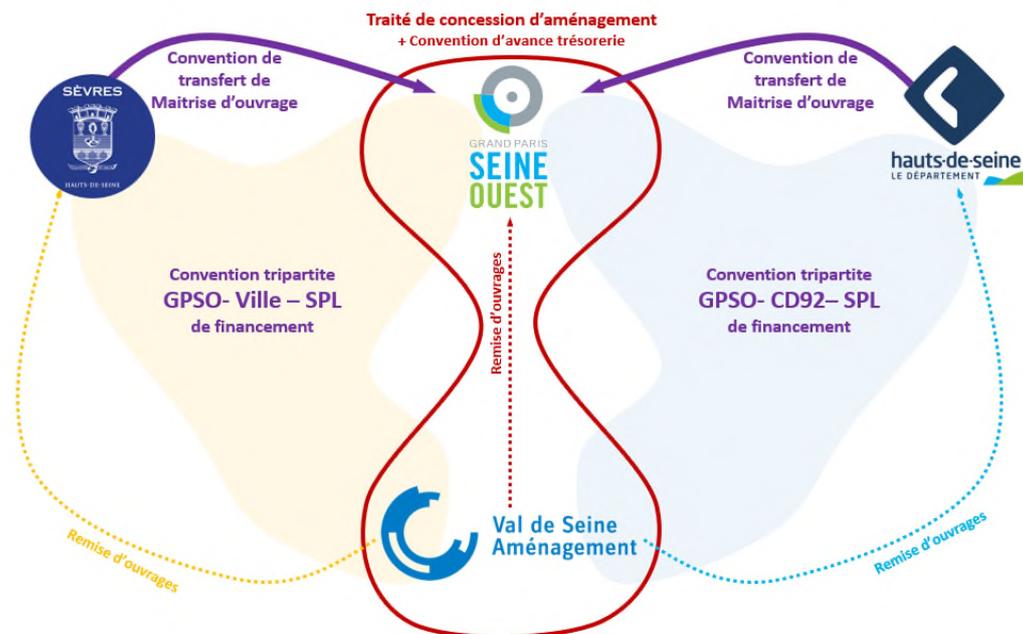


Schéma explicatif de l'organisation juridique de l'opération d'aménagement Cœur de Sèvres

V. LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

✓ Les missions

Conformément aux dispositions de l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, le Concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux, bâtiments et équipements concourant à l'opération prévue dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution, ainsi que l'achat et la commercialisation des terrains situés dans le périmètre de la concession d'aménagement.

La SPL Val de Seine Aménagement, concessionnaire, s'est ainsi vu confier les missions suivantes, qui sont détaillées dans le Traité de Concession :

Mission de pilotage stratégique : Assurer en liaison avec GPSO le pilotage stratégique de l'opération d'aménagement nécessaire à son bon déroulement, la coordination entre les différents intervenants, l'organisation et le suivi des instances de pilotage.

Assurer en tout temps une complète information de GPSO sur les conditions de déroulement de l'opération et réaliser les actions de communication, promotion, animation et concertation de l'opération,

Proposer à GPSO toute modification du programme, et des modalités de réalisation de l'opération, qui s'avérerait opportune, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants.

Missions de suivi général de l'opération : D'une manière générale, la SPL assure l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensables pour la bonne fin de l'opération ; notamment la coordination urbaine, paysagère et architecturale générale.

Elle participe aux études et à la procédure relative à toute modification ou révision du PLU qui s'avérerait nécessaire à la réalisation de l'opération ainsi que de tout dossier et suivi de toute procédure d'ordre administratif qui serait rendue nécessaire par le projet : loi sur l'eau, DUP, ICPE, enquête publique environnementale, déclaration de projet, etc.

Elle assure la gestion financière et comptable de l'opération et tient constamment à jour, outre les documents comptables et de gestion administrative et financière de l'opération permettant de suivre l'avancement du projet par rapport aux prévisions de recettes et dépenses, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés ; suit la trésorerie de l'opération ; fournit à GPSO le présent compte-rendu.

Elle négocie et contracte avec les organismes financiers les moyens de financement nécessaires à l'opération ; également les subventions publiques attendues d'autres collectivités publiques pour le financement de l'opération.

Enfin, elle assure le suivi de tout contentieux lié à l'exercice de ses missions précédemment.

Missions foncières : Si la SPL VAL DE SEINE AMÉNAGEMENT n'est pas déjà propriétaire, elle acquiert la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation le cas échéant, prend à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires à la réalisation des ouvrages et équipements mis à la charge de la SPL VAL DE SEINE AMÉNAGEMENT.

La SPL assure la gestion des biens acquis ainsi que, le cas échéant, la gestion transitoire et l'animation des biens acquis dans l'attente de leur affectation définitive.

Missions commerciales : La SPL a la charge de mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation de l'opération dans les meilleures conditions possibles ; et de céder les terrains ou les volumes ou les immeubles bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs ; préparer et signer tous actes nécessaires.

Missions de conduite de travaux : La SPL devra procéder, le cas échéant, à l'aménagement des sols et à la réalisation, sous sa maîtrise d'ouvrage, des équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à GPSO, au Département ou à la ville de Sèvres, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public.

De façon générale, la SPL réalisera tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme prévisionnel de l'opération et en conformité avec le bilan financier prévisionnel de l'opération.

De même la SPL assurera l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment (i) assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération, (ii) assurer le suivi et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des autres bénéficiaires de cessions, locations ou concessions des terrains aménagés.

La SPL remettra en état les sols et démolira les bâtiments le cas échéant.

Enfin la SPL fera construire en vue de leur remise à la collectivité compétente, les équipements publics de proximité concourant à l'opération globale faisant l'objet de la concession d'aménagement.

Mission de clôture et de liquidation : Enfin la SPL devra procéder à la clôture administrative et financière de l'opération à la fin de la Concession et remettre au concédant le bilan de clôture.

✓ **La durée du contrat**

La Concession d'aménagement a été confiée pour une **durée expirant au 31 décembre 2032** et pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant écrit, aucune prorogation tacite ne pourra être constatée.

DEUXIÈME PARTIE

MISE EN ŒUVRE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT ANNÉE 2024

I. LE PROJET DE REQUALIFICATION DU CENTRE VILLE

À l'issue de la phase pré-opérationnelle et de la concertation avec les habitants, les grandes intentions du projet ont été définies :

- Un cœur de Sèvres plus vert, faisant la part belle à la végétation et à la place de l'eau ;
- Un cœur de Sèvres dynamique offrant des espaces animés et conviviaux ;
- Un cœur de Sèvres apaisé et accessible donnant toute sa place aux piétons et aux mobilités douces.

Les objectifs de la concession Cœur de Sèvres sont donc les suivants :

- **Le déploiement d'un vaste espace public végétalisé**, agréable à vivre et fédérateur en centre-ville. Il s'agit de requalifier l'ensemble des espaces publics dans l'objectif d'offrir :
 - o Des espaces publics plus agréables avec l'aménagement d'îlots de fraîcheur comprenant des espaces végétalisés et la présence de l'eau (maintien des arbres de haute tige existants et plantation de nouveaux arbres).
 - o Des espaces publics fédérateurs avec, en lieu et place du marché Saint-Romain, une nouvelle place centrale animée et commerçante, un aménagement qualitatif des abords de l'église, une requalification des différentes places (place du 11 novembre et place du Colombier).
- **La réalisation d'une nouvelle halle de marché** accueillante et marquant l'entrée du cœur de ville : au niveau de l'actuelle station-service, un bâtiment sera créé pour accueillir le nouveau marché Saint-Romain dans sa partie haute ainsi que de nouveaux commerces et locaux divers dans sa partie basse, qui pourraient accueillir notamment les activités paroissiales.
Ce bâtiment sera en lien visuel avec les lieux emblématiques du centre-ville (église, mairie, collège, ...) et en cohérence avec le maillage commercial de la Grande Rue et de l'avenue de l'Europe.
La proximité du parking du théâtre, d'une plus grande capacité que le parking Saint-Romain, rendra par ailleurs ce nouvel équipement plus accessible, alors que ses abords seront végétalisés.
La construction de cette nouvelle halle de marché nécessite la démolition de l'auto-pont du 8 mai 1945. Marqueur de l'urbanisation des années 60, cet échangeur était le seul moyen de traverser les 6 voies de la RD910. Depuis les différents aménagements de la RD910, et surtout la création du rond-point entre la RD910 et la RD407 en 2010, ont amoindri son utilité. L'aménagement futur de la RD910 viendra apaiser la circulation et faciliter les liens entre les deux côtes. En compensation de cette suppression, une nouvelle voie sera créée sur la RD407 entre la nouvelle halle de marché et le rond-point de la Mairie dans l'objectif de maintenir les conditions de circulation. Ainsi avec un fonctionnement optimal du rond-point, l'auto-pont ne sera plus nécessaire, ce qui permettra ainsi de dégager de nouvelles perspectives sur le cœur de ville.
- **L'aménagement d'un cœur d'îlot accessible et attractif** : le cœur d'îlot sera davantage perceptible et accessible avec plusieurs ouvertures permettant d'en renforcer les liaisons avec les espaces publics limitrophes – notamment grâce à :
 - o La déconstruction d'une partie des locaux laissés vacants par la Poste sur le côté du centre administratif et à la requalification du square du Docteur Charles Odic,
 - o La déconstruction de l'ancien Carrefour bio pour renforcer l'accessibilité du cœur d'îlot depuis la place du 11 novembre,
 - o Le déplacement et l'intégration de la rampe d'accès au parking Saint-Romain,

- La requalification de la place du Colombier et du square du cinquantenaire de Verdun
- Le parking Saint-Romain sera quant à lui intégralement rénové.

II. LES ACTIONS DE LA SPL DEPUIS LA SIGNATURE DU TRAITÉ DE CONCESSION.

II.1 LA STRATÉGIE FONCIÈRE

La SPL a mené une très importante campagne de relevés topographiques tout au long de l'année 2024.

Par ailleurs, elle a défini les emprises foncières à acquérir dans le cadre du projet.

GPSO, la ville de Sèvres et la SPL souhaitent privilégier un processus d'acquisition foncière à l'amiable avec les copropriétés concernées, dès lors que ces acquisitions ne portent que sur des parties communes extérieures.

Pour autant, afin de sécuriser la réalisation du projet, la SPL étudie actuellement la mise au point d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique.

II .2 LA STRATÉGIE URBAINE ET ENVIRONNEMENTALE

L'agence de paysage et d'urbanisme BASE accompagne la SPL pour assurer la coordination urbaine, paysagère et technique du projet. À ce titre, BASE assure notamment la coordination avec les projets connexes, en particulier le projet de requalification de la RD910 (avenue de l'Europe) porté par le département des Hauts-de-Seine.

L'entreprise CDVIA, société indépendante spécialisée dans les déplacements accompagne la SPL en lien avec le département des Hauts de Seine.

En conséquence, ont d'ores et déjà été intégrés au projet : la création d'une seconde voie d'accès au rond-point Grande Rue – RD910 en tant que mesure compensatoire à la suppression du pont pour les véhicules, ainsi que la mise en place d'un ascenseur en complément de l'escalier existant reliant la future place rive-gauche à la RD910 pour les piétons.

II .3 LA STRATÉGIE COMMERCIALE

Pour élaborer une stratégie commerciale pour le Cœur de Sèvres, la SPL se fait accompagner par le bureau d'étude commerciale INTENCITÉ dont l'objectif est de proposer une programmation commerciale pour les commerces à installer dans les trois nouveaux espaces commerciaux : l'équipement accueillant la halle de marché, les rez-de-chaussée et rez-de-jardin du bâtiment administratif et les locaux de fond de place en lieu et place du marché Saint-Romain actuel.

II.4 LA STRATÉGIE DE COMMUNICATION ET DE CONCERTATION

✓ La communication pour la promotion du projet et la bonne diffusion de l'information

Afin de créer une relation de proximité avec les Sévriens et leur permettre de s'approprier le projet, la SPL se fait accompagner par l'agence de communication EPICEUM pour élaborer une identité visuelle du projet et mettre en place une stratégie de communication avec les habitants. Cette dernière a permis de préciser les actions de communication à déployer en 2024-2025.

EPICEUM a travaillé en étroite collaboration avec la SPL, GPSO et la ville de Sèvres pour déployer notamment les actions de communication suivantes en 2024 :

- Un article dans « le Sévrien » de septembre, et sur les sites internet de la Ville et de GPSO,
- Une lettre d'information en septembre sur le démarrage du projet et la fermeture de la station BP, et une lettre info en décembre sur les enjeux environnementaux du projet,
- Deux bâches de communication sur les palissades de l'îlot Est pendant les travaux de EG Retail,
- La conception d'un site internet pour informer les Sévriens sur le projet et communiquer sur ses actualités.

✓ La concertation à travers l'ouverture d'une nouvelle phase de dialogue public

Dans le prolongement des phases de concertation réglementaire de 2021 et 2023, GPSO et la Ville de Sèvres ont demandé à la SPL de poursuivre le dialogue avec les Sévriens afin de leur permettre de participer au projet et de se l'approprier. A cet effet, la SPL a lancé en 2024 une consultation pour s'appuyer sur un prestataire dédié. Elle a désigné VILLE OUVERTE afin d'établir et de déployer une stratégie d'échanges avec le public sur la période 2025-2028. VILLE OUVERTE sera chargée d'organiser des moments forts de rencontres et de pédagogie avec le public pour recueillir sa parole et répondre à ses questionnements sur le projet du centre-ville.

Cette stratégie d'échanges sera déployée dans le cadre d'un dialogue public permanent avec les Sévriens durant toute la vie du projet. Elle permettra à chacun de s'exprimer librement avec des outils diversifiés dans l'objectif de réaliser « Un cœur de Sèvres avec et pour les sévriens ».

Habitants, commerçants, scolaires, et usagers du centre-ville pourront échanger lors de plusieurs rencontres avec l'équipe projet sur les principales thématiques de l'opération :

- Les mobilités carrossables et piétonne dans le futur projet,
- Les espaces publics, leur usage et les enjeux environnementaux.
- Les commerces et services du centre-ville.

II. 5 LES TRAVAUX PRÉPARATOIRES

Dans le cadre de la définition du projet Cœur de Sèvres, l'emprise de l'ancienne station-service a été identifiée pour accueillir la future halle de marché et les locaux commerciaux et d'activité.

En mars 2024, la ville de Sèvres et l'exploitant EG RETAIL ont ainsi signé un protocole d'accord en vue de la fermeture de la station et de la réhabilitation des lieux.

À compter du mois d'août 2024, la société EG RETAIL a donc procédé à l'arrêt définitif de l'installation, au démantèlement et retrait des équipements, et à la réhabilitation des lieux dont la remise en état des sols.

Ces travaux ont été réalisés conformément au Code de l'Environnement en matière de cessation d'activité d'une Installation Classée Pour l'Environnement. Ils ont été achevés au mois de novembre 2024.

EG RETAIL a ensuite procédé à la production des documents réglementaires dans le cadre de ce type d'opération, notamment la production d'un rapport attestant de la conformité des travaux réalisés, produit sur la base de diagnostics menés par un bureau d'étude spécialisé.

La restitution des lieux à la ville de Sèvres a ainsi pu avoir lieu le 28 février 2025 conformément au protocole d'accord.

II.6 BILAN DES SUBVENTIONS

✓ Métropole du Grand Paris

La SPL a sollicité la Métropole du Grand Paris dans le cadre du FIMACS (Fonds d'Intervention Métropolitain de soutien à l'Artisanat, au Commerce et aux Services) pour une 1^{ère} subvention d'un montant de 0,500 M€ au titre du programme « Centres-Villes Vivants ».

Le Bureau Métropolitain qui s'est réuni le 4 février 2025 a attribué une participation au montant demandé pour le plan d'actions 2025-2028 du projet de réaménagement du centre-ville de Sèvres qui lui a été présenté.



✓ Région Île-de-France

La SPL a candidaté pour le projet Cœur de Sèvres à l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Retour de la nature en Ville » organisé par l'Agence des espaces verts de la région d'Île-de-France, « Île-de-France Nature ».

Le montant alloué par Île-de-France Nature pour le projet de végétalisation du centre-ville de Sèvres s'élève à 69 825 € pour 99 750 € de dépenses subventionnables. Cette subvention pourrait être portée à 100 000 € maximum en cas de dépenses supérieures au plafond subventionnable de 142 857 € par projet.

III. PROJETS CONNEXES

Dans le cadre de ces projets qui ne relèvent pas d'une maîtrise d'ouvrage de la SPL, celle-ci a pour mission de suivre leur avancement aux côtés de leurs opérateurs respectifs et de coordonner leurs interactions.

III.1 Le réaménagement de la RD910 de Sèvres à Chaville

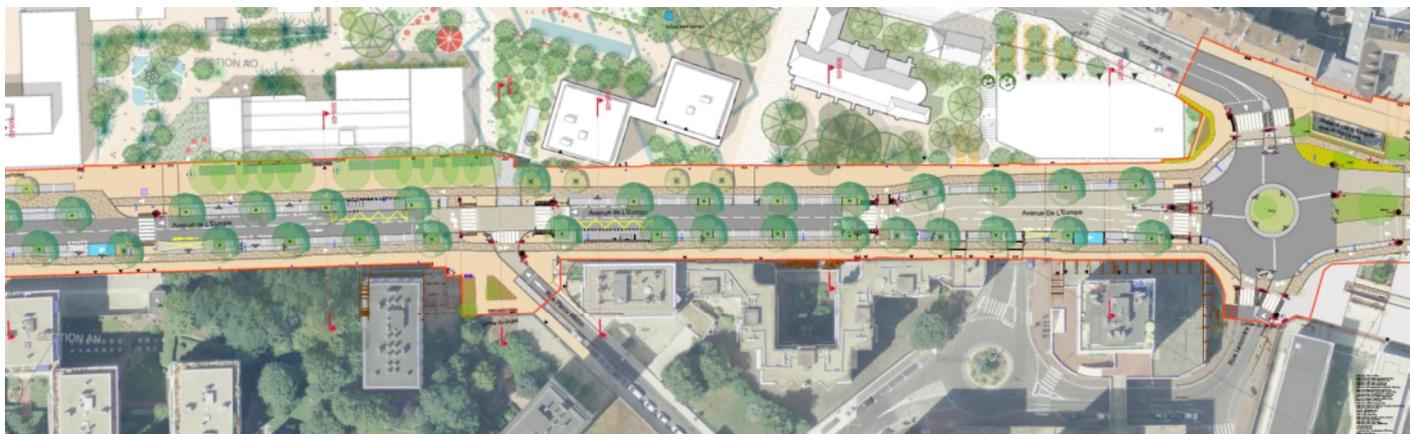
Le département des Hauts-de-Seine est le maître d'ouvrage du projet de requalification de la RD910 en boulevard urbain entre Sèvres et Chaville. L'opération a fait l'objet d'une enquête publique en 2019 et a été déclarée d'utilité publique le 28 août 2020.

Divisé en 6 secteurs, le 5^{ème} tronçon du projet se situe le long du périmètre du centre-ville de Sèvres.

Le projet de réaménagement de la RD910 s'inscrit en continuité des futurs aménagements de la concession d'aménagement du Cœur de Sèvres et participera aux objectifs d'amélioration de l'accessibilité du centre-ville, au développement des modes de déplacement actif, à l'animation et à la valorisation de l'ensemble du secteur environnant.

L'opération se développe autour des grands principes suivants :

- Favoriser les circulations douces par :
 - o la création de pistes cyclables unidirectionnelles de part et d'autre de la voirie ;
 - o la restructuration et réaménagement des espaces piétons ;
 - o la création et réorganisation des traversées piétonnes ;
 - o la mise en œuvre de plateaux surélevés ;
- Végétaliser les abords par la plantation de près de 66 arbres de hautes tiges le long du centre-ville de Sèvres et la mise en œuvre d'une strate basse végétale ;
- Fluidifier les déplacements routiers et des lignes de bus ;
- Soutenir la vitalité des commerces et services de proximité par la réorganisation du stationnement notamment.



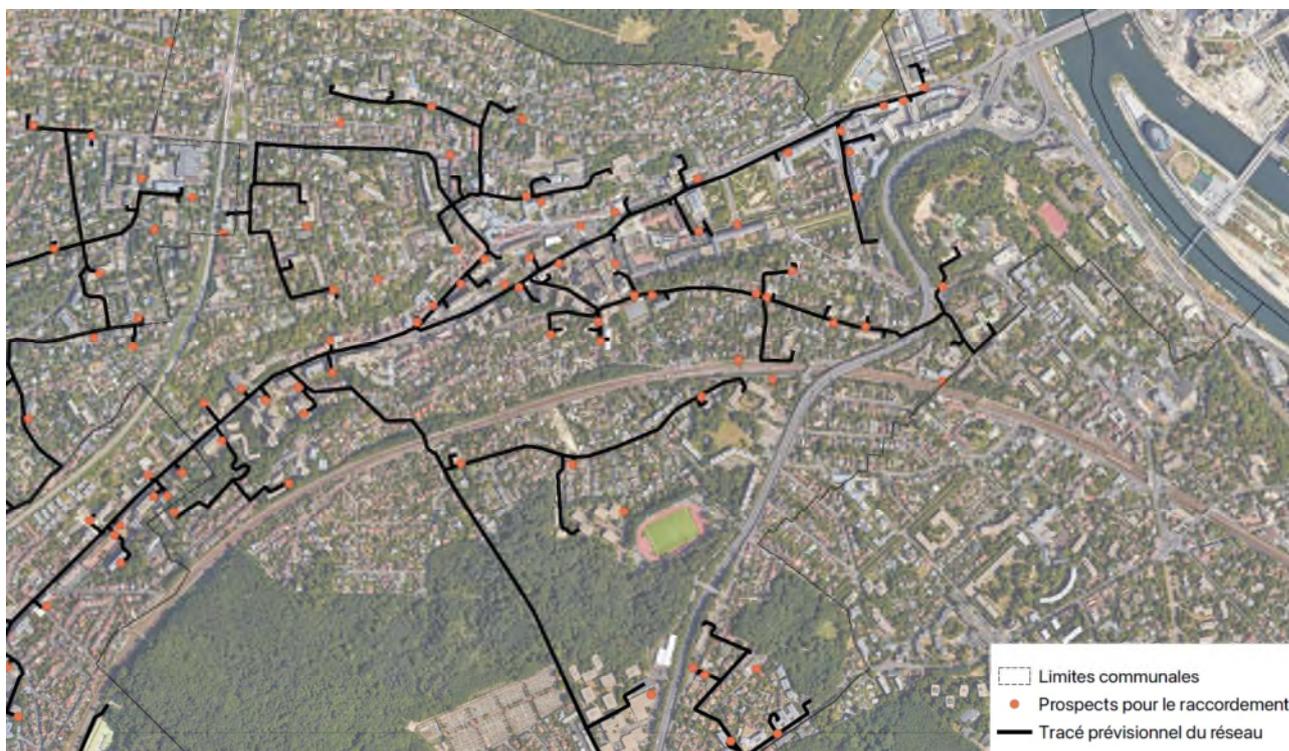
Plan d'aménagement projeté du secteur 5 de la RD910 - CD92 - 2024

III.2 Le réseau de géothermie intercommunal

Un réseau de chaleur intercommunal de près de 45 km au total doit se déployer sur 4 communes (Chaville, Sèvres, Ville d'Avray et Viroflay), dont environ 15 km sur la seule commune de Sèvres. A cet effet, le SIGEIF a lancé début 2025 une consultation d'un an pour l'attribution de la DSP relative à la conception, construction, financement et exploitation pour une durée de 30 ans du réseau de chaleur intercommunal.

Les travaux de réalisation seront menés en coordination avec le projet départemental de requalification de la RD910 et de l'opération Cœur de Ville.

La SPL suit l'avancement du projet accompagné du groupement de maîtrise d'œuvre d'architecte-urbaniste coordonnateur mené par le mandataire BASE.



Extrait plan du tracé prévisionnel du futur réseau de chaleur sur la commune de de Sèvres - SIGEIF - 2025

III.3 La résurgence des cours d'eau enterrés

Le site du centre-ville de Sèvres se situe en fond de talweg (ligne reliant les points ayant la plus basse altitude) formé par le tracé naturel du ru de Marivel, et à la confluence avec le vallon affluent du ru de Ville d'Avray. Le site est par ailleurs ponctué de la présence de sources d'eau souterraines.

Au cours du XX^{ème} siècle, dans un souci hygiéniste et de rénovation urbaine du territoire sévrien, l'ensemble de ces cours d'eau ont été canalisés au sein de collecteurs, privant depuis la ville d'une présence naturelle d'eau.

Depuis 2018, la Métropole du Grand Paris s'est vue attribuée la compétence exclusive GEMAPI (Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations) pour l'agglomération parisienne, comprenant la responsabilité d'aménagement des cours d'eau. Afin de garantir une meilleure gestion des ressources en eau, de réduire les risques d'inondation, de lutter contre les îlots de chaleur urbain, ou encore de préserver les milieux aquatiques, la MGP a lancé une étude d'identification des potentialités de projets relevant de sa compétence sur l'ensemble du réseau hydrographique métropolitain.

Dans ce contexte, la SPL a sollicité les services de la Métropole du Grand Paris, au printemps 2024 pour examiner la faisabilité de résurgence ponctuelle des rus ou bien du réemploi de l'eau sur le périmètre du centre-ville de Sèvres (ex : puisage, aménagement urbain composé d'évocation hydrographique, etc.).

TROISIÈME PARTIE

PRÉVISIONS POUR 2025

I. LA MAÎTRISE FONCIÈRE

La SPL va finaliser la stratégie foncière et engager auprès des copropriétés privées concernées le processus de maîtrise foncière nécessaire à la réalisation du projet sur la base des valorisations sollicitées auprès de la Direction Départementale des Finances Publiques.

II. LA COMMUNICATION ET LA CONCERTATION

1- Poursuite des actions de communication :

En 2025, la SPL poursuivra les actions de communication définies dans la cadre de la stratégie établie en 2024, notamment :

- Une troisième lettre d'information distribuée en mars sur le dialogue public 2025
- Une quatrième lettre d'information distribuée avant l'été sur les mobilités
- Mise en ligne du site internet avec des articles « actualités du projet » publiés régulièrement
- Des panneaux de communication sur la palissade de l'ilot Est

2- Ouverture du dialogue public en 2025 :

La SPL travaillera étroitement avec son AMO concertation VILLE OUVERTE pour déployer la stratégie de concertation en cours, avec notamment les actions suivantes :

- Un stand d'information mensuel sur le projet – « Café du projet »
- Une balade urbaine grand public
- Des ateliers pour le grand public sur les thèmes : mobilités, espaces publics et commerces
- Des ateliers pour des publics spécifiques : commerçants cœur de ville, commerçants du marché et lycéens
- Des enquêtes audio-visuelles : documentation de la démarche de concertation et projet d'enquête réalisé par les lycéens
- Un forum de restitution du dialogue public

Cette stratégie de concertation est déployée dans le cadre d'un dialogue public permanent avec les sévriens durant toute la vie de ce projet Cœur de Sèvres.

III. LA PROGRAMMATION

1- Travaux préparatoires de l'opération

La conception préalable des travaux dits « préparatoires » de l'opération est confiée au groupement de maîtrise d'œuvre qui rassemble INGEROP, OMEGA ALLIANCE et BIEN URBAIN.

2- Programmation commerciale :

La réalisation d'un diagnostic commercial du centre-ville de Sèvres permettra d'établir une stratégie commerciale et une programmation adaptée pour les nouveaux espaces commerciaux du Cœur de Sèvres.

3- Programmation technique et fonctionnelle

La SPL Val de Seine Aménagement définira la programmation fonctionnelle et technique de la nouvelle halle de marché et des commerces associés, ainsi que des rez-de-chaussée et rez-de-jardin du centre administratif.

Ainsi, ce programme prendra en compte l'ensemble des exigences architecturales, urbaines, paysagères, fonctionnelles, techniques, économiques, et environnementales pour le bâtiment du futur marché et des commerces, qui sera alors intégré aux pièces du concours de maîtrise d'œuvre.

4- Coordination urbaine et environnementale

La SPL Val de Seine Aménagement assure la coordination générale architecturale, urbaine, paysagère, technique et environnementale du projet de réaménagement du centre-ville de Sèvres et des projets connexes en interface, dont le réaménagement de la RD910, la création du réseau de géothermie intercommunal, ou encore les études d'opportunités de résurgence des rus. Cette coordination permet d'encadrer le développement des différentes opérations en cohérence avec les principaux objectifs d'aménagement du site.

De plus, la SPL Val de Seine Aménagement recherche à établir une analyse complète de l'état existant du site, dont l'état de la biodiversité et les paramètres microclimatiques du périmètre du centre-ville de Sèvres.

IV. L'URBANISME TRANSITOIRE

La SPL et GPSO accompagnent la ville de Sèvres pour organiser en 2025 des activités d'urbanisme transitoire sur l'îlot Est avant les travaux de déconstruction du café de la mairie et de la station-service.

Le site accueillera les activités suivantes :

- Alimentaires : deux foodtrucks
- Pédagogiques et culturelles proposées par GPSO
- Ludique : association de jeux pour enfants (Ludomouv et la petite cantine)
- Information projet : Stand d'information sur l'opération Cœur de Sèvres

V. LES TRAVAUX

La déconstruction du café de la mairie aura lieu à compter de la fin d'année 2025 pour une durée de 3 mois environ. Le maître d'œuvre est OMEGA ALLIANCE (co-traitant d'INGEROP), spécialisé dans les opérations de déconstruction.

Le chantier sera également suivi par SYSTRA, l'AMO chantiers verts de la SPL.

SYSTRA réalisera des visites hebdomadaires afin de contrôler la mise en œuvre des mesures environnementales et de bonne tenue du chantier : gestion du bruit, limitation des poussières, propreté du chantier, circulation et stationnement des véhicules, gestion des déchets.

BILAN ET PLAN DE TRESORERIE

Le bilan financier actualisé pour le CRACL N°1 prend en compte les légères évolutions du projet d'aménagement depuis le 3 avril 2024, date de signature de la Concession d'aménagement.

Les recettes et les dépenses inscrites au bilan s'élèvent respectivement à 40,048 M€ et à 40,016 M€ contre 40,016 M€ en recettes et en dépenses mentionnés dans le bilan annexé au traité de concession approuvé par le Conseil Territorial du 7 février 2024.

L'évolution des recettes prévisionnelles prend en compte les produits financiers comptabilisés jusqu'au 31 mars 2025, pour 32 000€.

Le solde de trésorerie au 31 mars 2025 s'élève à 3,631 M€.

Les recettes encaissées au 31 décembre 2024 s'élèvent globalement à 2,329 M€. Elles sont légèrement supérieures aux prévisions du fait des produits financiers enregistrés sur la période pour 0,017 M€.

Les dépenses réglées au 31 décembre 2024 s'élèvent globalement à 0,405 M€. Elles sont inférieures de 3,635 M€ au montant qui avait été budgété pour 2024.

Pour 2025, il est prévu des encaissements et des décaissements à hauteur respectivement de 1,889 M€ et 5,710 M€. En effet, les dépenses non réglées en 2024 ont été pour partie reportées sur l'exercice 2025.

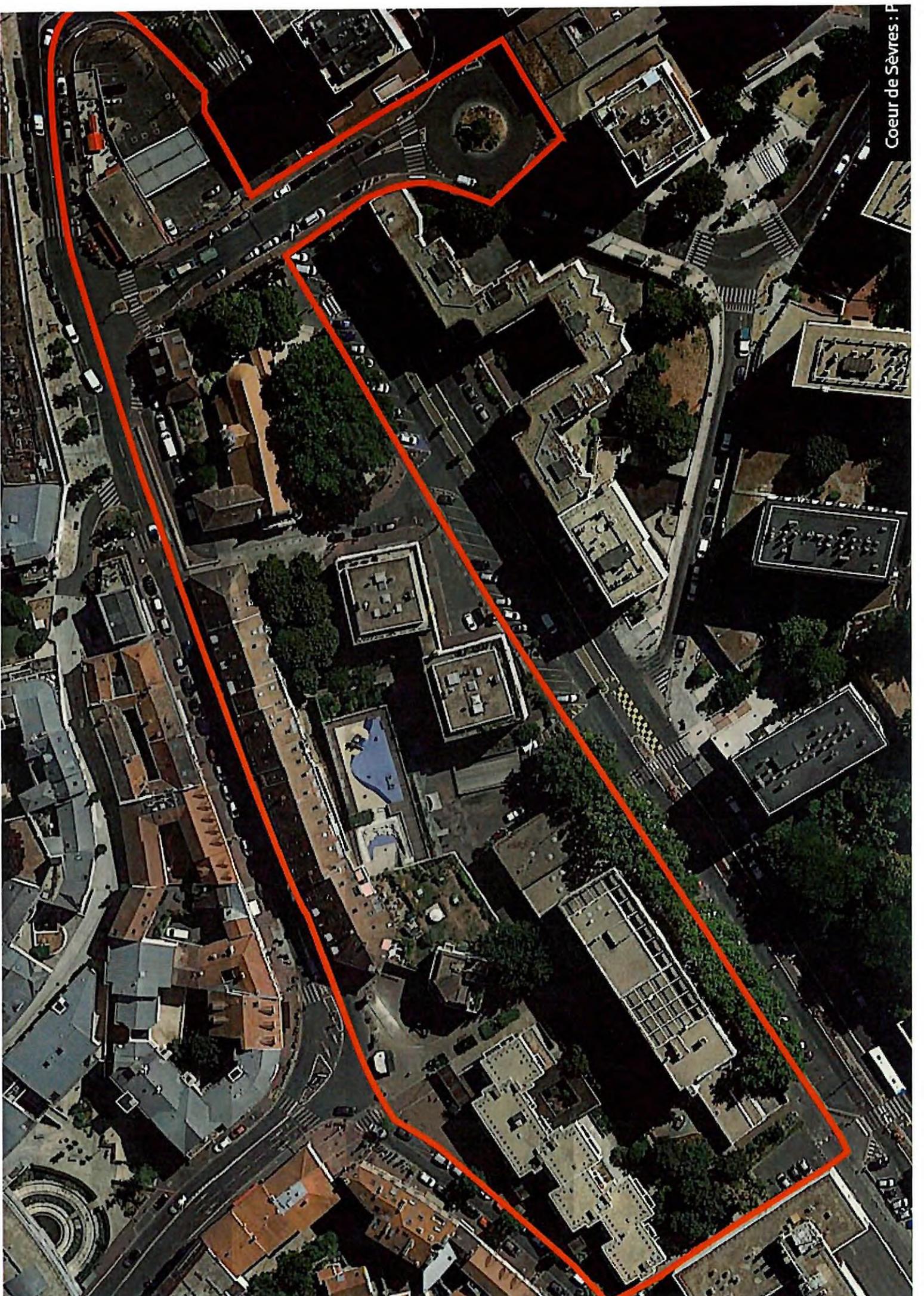
L'avance de trésorerie de 1,750 M€ versée par GPSO en 2024 sera portée à 2,336 M€ au 2ème trimestre 2025.

Les tableaux relatifs au plan de trésorerie et bilan de l'opération se trouvent en annexes 2, 3 et 4.

ÉTAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIÈRES RÉALISÉES

LISTE DES ACQUISITIONS ET CESSIONS SUR LA PERIODE					
Cadastre	Nature	Cessionnaire	Surface	Date de l'acte	Montant en eurosHT mentionné à l'acte
NEANT					

ANNEXES



Annexe 2 : Cœur de Sèvres - Bilan prévisionnel actualisé de la concession d'aménagement du 3 avril 2024

Concession d'aménagement GPSO / SPL Val de Seine Aménagement

Cœur de Sèvres : Bilan prévisionnel de la concession d'aménagement (en milliers d'euros)	CRACL N°1 (en valeur mars 2025)
RECETTES HT	
Recettes commerciales	2 388
Participation du concédant GPSO	9 823
Participation de la Ville de Sèvres	18 405
Participation du Conseil Départemental des hauts de Seine	3 500
Autres participations publiques	5 900
Produits financiers	32
TOTAL RECETTES HT	40 048
DEPENSES HT	
Acquisition	1 882
Travaux et honoraires techniques	31 074
Rémunération de l'aménageur	3 155
Etudes générales	705
Charges de gestion	2 500
Frais financiers	700
TOTAL DEPENSES HT	40 016
RESULTAT PREVISIONNEL DE LA CONCESSION DU 3-04-2024	32

Annexe 3 : Cœur de Sèvres - Evolution du bilan prévisionnel de la concession d'aménagement du 3 avril 2024

Concession d'aménagement GPSO / SPL Val de Seine Aménagement

Cœur de Sèvres : Evolution de la concession d'aménagement entre 2024 et 2025 (en milliers d'euros)	Concession d'aménagement approuvée par le CT de GPSO du 7 février 2024 A	CRACL N°1 (en valeur mars 2025) B	Ecart (B-A)
RECETTES HT			
Recettes commerciales	2 388	2 388	-
Participation du concédant GPSO	9 823	9 823	-
Participation de la Ville de Sèvres	18 405	18 405	-
Participation du Conseil Départemental des hauts de Seine	3 500	3 500	-
Autres participations publiques	5 900	5 900	-
Produits financiers		32	32
TOTAL RECETTES HT	40 016	40 048	32
DEPENSES HT			
Acquisition	1 882	1 882	-
Travaux et honoraires techniques	31 074	31 074	-
Rémunération de l'aménageur	3 155	3 155	-
Etudes générales	705	705	-
Charges de gestion	2 500	2 500	-
Frais financiers	700	700	-
TOTAL DEPENSES HT	40 016	40 016	-
RESULTAT PREVISIONNEL DE LA CONCESSION DU 3-04-2024	-	32	32

Annexe 4 : Plan de trésorerie prévisionnel

Cœur de Sevres : Plan de trésorerie prévisionnel à la concession d'aménagement (valeur mars 2025)	2025					2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	TOTAL
	1er T	2ème T	3ème T	4ème T	Total 2025								
RECETTES HT													
Recettes commerciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 388	2 388
Participation du concédant GFSSO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9 823	9 823
Participation de la Ville de Sevres	1 927	1 561	1 561	1 561	6 218	2 000	3 000	1 500	1 200	999		18 405	18 405
Participation du Conseil Départemental des hauts de Seine	-	-	-	-	-	-	-	2 600	900	5 000		3 500	3 500
Autres participations publiques	-	-	-	-	-	-	-	900	900			5 900	5 900
Produits financiers	17	16	16	16	68							32	32
TOTAL RECETTES HT	1 944	1 581	1 581	1 581	6 218	2 000	3 000	4 100	3 000	5 999	12 211	40 048	40 048
TVA due sur recettes	385	312	312	312	1 244	400	600	820	600	1 200	2 442	8 003	8 003
Remboursement du crédit de TVA	-	-	-	-	-	519	375	942	102			1 938	1 938
TOTAL ENCAISSEMENTS	1 944	1 893	1 893	1 893	7 462	2 919	3 975	5 862	3 702	7 199	14 653	49 989	49 989
DEPENSES HT													
Acquisition	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 882	1 882
Travaux et honoraires techniques	143	143	143	143	568	4 285	4 607	8 540	3 207	3 709	4 507	31 074	31 074
Rémunération de l'amaingeur	159	2	161	161	331	372	387	584	378	318	421	3 155	3 155
Etudes générales	8	8	8	8	32	215	482	272	302	297	252	705	705
Charges de gestion	55	46	101	101	312	300	287	272	302	297	252	2 500	2 500
Frais financiers	0	0	1	1	100	100	100	100	100	100	99	700	700
TOTAL DEPENSES HT	365	48	413	413	1 648	5 067	5 361	9 486	3 987	4 424	5 279	40 016	40 016
TVA déductible sur dépenses	41	9	50	50	181	188	188	269	1762	801	952	7 232	7 232
TVA reversée	-	-	-	-	-	509	509	975	702	389	1 490	2 709	2 709
TOTAL DECAISSEMENTS	405	58	463	463	1 829	5 676	6 336	11 258	4 689	5 623	7 721	49 957	49 957
SOLDE DE TRESORERIE CUMULEE (avant financement)	1 924	42	1 881	1 881	3 336	269	2 092	7 488	8 475	6 900	32	32	32
FINANCEMENT DE L'OPERATION CUMULEE	1 750	1 750	1 750	1 750	2 336	4 122	6 122	7 622	8 763	9 823	0	0	0
AVANCES DE TRESORERIE DU CONCEDEANT	1 750	1 750	1 750	1 750	586	1 200	2 000	1 500	1 141	1 060	1 965	11 787	11 787
REBOURSEMENT AVANCES DE TRESORERIE DU CONCEDEANT	-	-	-	-	-	-							
SOLDE DE TRESORERIE CUMULEE (après financement)	3 674	5 881	3 631	3 631	4 388	4 391	4 030	1 944	2 688	2 993	32	32	32