

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 2 OCTOBRE 2019**

N°CT2019.4/097

L'an deux mil dix neuf, le deux octobre à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni en salle des conseils de l'Hôtel de Ville de Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant la majorité des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Monsieur Jean-Jacques JEGOU, Monsieur Régis CHARBONNIER, Monsieur Patrick DOUET, Monsieur Michel GERCHINOVITZ, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Madame Danièle CORNET, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Monsieur Gérard GUILLE, Monsieur Serge FRANCESCHI, vice-présidents.

Monsieur Yvan FEMEL, Madame Sylvie GERINTE, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Madame Delphine MELKONIAN, Monsieur François VITSE, Monsieur Richard ANANIAN, Monsieur Luc CARVOUNAS, Madame Sylvie CHABALIER, Madame Catherine CHICHEPORTICHE, Monsieur Serge DALEX, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Michel DE RONNE, Monsieur Thierry DEBARRY, Madame Patrice DEPREZ, Madame Oumou DIASSE, Madame Marie-Christine DIRRINGER, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Christophe FOGEL, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Bruno HELIN, Monsieur Bruno KERISIT, Monsieur Moncef MAIZ, Madame Valérie MAYER-BLIMONT, Monsieur Luc MBOUMBA, Madame Sabine PATOUX, Madame Séverine PERREAU, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Hélène ROUQUET, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Monsieur Didier STHOREZ, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Axel URGIN, Monsieur Georges URLACHER, Monsieur Michel WANNIN, Madame Laurence WESTPHAL, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Madame Marie-Christine SEGUI à Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD à Monsieur Didier STHOREZ, Monsieur Cédric TARTAUD-GINESTE à Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Ange CADOT à Madame Valérie MAYER-BLIMONT, Madame Marie-Carole CIUNTU à Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Madame Mireille COTTET à Monsieur Patrick DOUET, Madame Catherine DE RASILLY à Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Monsieur Roger DUPRE à Monsieur Christophe FOGEL, Madame Corinne DURAND à Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Frédérique HACHMI à Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Brigitte JEANVOINE à Monsieur Bruno HELIN, Monsieur Alexis MARECHAL à Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur Laurent CATHALA, Monsieur Denis OZTORUN à Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Michel SASPORTAS à Monsieur Michel WANNIN, Monsieur Christian VANDENBOSSCHE à Madame Catherine CHICHEPORTICHE.

Etaient absents excusés :

Madame Françoise LECOUFLE, Madame Khadija OUBOUMOUR, Monsieur Nicolas GEORGES, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Mehedi HENRY, Madame Anna LOUIS, Monsieur Gaëtan MARZO, Madame Dominique TOUQUET.

Secrétaire de séance : Monsieur Luc CARVOUNAS.

Nombre de votants : 66

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	10/10/19
Accusé réception le	10/10/19
Numéro de l'acte	CT2019.4/097
Identifiant télértransmission	094-200058006-20191002-1mc112280-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 2 OCTOBRE 2019**

Vote(s) pour : 66
Vote(s) contre : 0
Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	10/10/19
Accusé réception le	10/10/19
Numéro de l'acte	CT2019.4/097
Identifiant télétransmission	094-200058006-20191002-lmc112280-DE-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 2 OCTOBRE 2019

N°CT2019.4/097

OBJET : Aménagement - ZAC Petit Pré - Sablières à Créteil - Avis sur le dossier de réalisation et sur le programme des équipements publics modificatifs de la ZAC

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5211-1 et suivants et L.5219-2 et suivants ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.311-1 et suivants et R.311-1 et suivants ;

VU le décret n°2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir dont le siège est à Créteil ;

VU l'arrêté préfectoral du 20 avril 2012, créant la zone d'aménagement concerté (ZAC) des « Petit Pré – Sablières » à Créteil, initiée par Valophis Habitat ;

VU la convention d'intervention financière signée avec l'ANRU en date du 7 octobre 2011, sur le périmètre de l'opération « Petit Pré – Sablières » ;

VU l'arrêté préfectoral du 14 mars 2013 approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC ;

VU les arrêtés préfectoraux du 23 décembre 2014 et du 6 février 2018, approuvant les modifications du dossier de réalisation de la ZAC, portant sur l'augmentation de surface de plancher (SDP) de la ZAC en matière de bureaux et de logements ;

CONSIDERANT que la zone d'aménagement concerté (ZAC) Petit Pré-Sablières a été initiée par Valophis Habitat et créée par arrêté préfectoral en date du 20 avril 2012 ;

CONSIDERANT que le dossier de réalisation et le programme des équipements publics ont été approuvés par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2013 ;

CONSIDERANT que la ZAC, d'une superficie de 4 hectares environ et située sur le Quartier Petit Pré-Sablières a fait l'objet d'une convention financière avec l'ANRU en date du 7 octobre 2011 ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	10/10/19
Accusé réception le	10/10/19
Numéro de l'acte	CT2019.4/097
Identifiant télétransmission	094-200058006-20191002-lmc112280-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 2 OCTOBRE 2019**

CONSIDERANT que la convention financière signée avec l'ANRU prévoyait initialement la réalisation du programme suivant :

- La construction de 366 logements (27 020 m² de SDP) ;
- Une résidence étudiante (3 570 m² SDP) d'environ 150 logements ;
- Un immeuble de bureaux (6 500 m² SDP) destiné à accueillir le siège de Valophis Habitat ;
- Une PMI (360 m² SDP).

CONSIDERANT que le programme des équipements publics de la ZAC prévoyait notamment les aménagements suivants :

- Une voie principale Nord-sud ;
- Un mail piétonnier ;
- La mise en place de la géothermie ;
- Des bornes d'apport volontaire ;
- Un terrain de football.

CONSIDERANT que le dossier de la ZAC a fait l'objet d'une première modification, approuvée par arrêté préfectoral en date du 23 septembre 2014, portant sur l'augmentation de la surface de plancher de l'immeuble de bureaux de 6 500 m² à 9 000 m² ;

CONSIDERANT qu'une deuxième modification du dossier de réalisation et du programme des équipements publics, approuvée par arrêté préfectoral en date du 6 février 2018, a intégré une nouvelle augmentation de la surface de plancher de la ZAC d'environ 4 000 m² destinés à accueillir du logement ; que le programme des équipements publics de la ZAC a par ailleurs été modifié, en intégrant la suppression de certains aménagements devenus inutiles et l'augmentation du nombre de points de collecte des ordures ménagères sur la ZAC ;

CONSIDERANT que l'objet du présent projet de modification du dossier de réalisation et du programme des équipements publics de la ZAC porte sur la substitution du terrain de football, prévu initialement, par la réalisation d'une aire de jeux pour enfants (3-6 ans) et d'un parcours de santé ;

CONSIDERANT que Grand Paris Sud Est Avenir doit émettre un avis en tant qu'EPCI compétent en matière d'aménagement ;

CONSIDERANT que le projet de modification du dossier de réalisation et du programme des équipements publics n'a pas d'incidence sur le bilan financier de la ZAC qui reste équilibré ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	10/10/19
Accusé réception le	10/10/19
Numéro de l'acte	CT2019.4/097
Identifiant télétransmission	094-200058006-20191002-lmc112280-DE-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 2 OCTOBRE 2019

CONSIDERANT que le montant total des dépenses s'élève à 19,6 millions d'euros HT et est égal au montant total des recettes ;

CONSIDERANT qu'une fois les travaux réalisés, l'aménageur rétrocèdera l'aire de jeux et le parcours de santé à la Ville de Créteil, comme initialement prévu pour le terrain de football ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE REGULIEREMENT CONVOQUE,
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

ARTICLE EMET un avis favorable sur le dossier de réalisation et le programme des
UNIQUE : équipements publics modificatifs de la ZAC « Petit Pré-Sablères » ci-annexés.

FAIT A CRETEIL, LE DEUX OCTOBRE DEUX MIL DIX NEUF.

Le Président,



Signé
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	10/10/19
Accusé réception le	10/10/19
Numéro de l'acte	CT2019.4/097
Identifiant télétransmission	094-200058006-20191002-lmc112280-DE-1-1

CRETEIL (94)

ZAC Petit-Pré Sablières

Dossier de réalisation et Programme des équipements publics modificatifs n°3 (Septembre 2019)

*Pour mémoire : Dossier initial : BCA du 13/12/2012, CM du 10/12/2012, arrêté préfectoral du 14/03/2013
Dossier modifié n°1 : BCA du 11/07/2014, CM du 29/09/2014, arrêté préfectoral du 23/12/2014
Dossier modifié n°2 : BCA du 1^{er} juin 2017, CM du 26 juin 2017, Arrêté préfectoral du 6 février 2018*

Aménageur :

Valophis Habitat

81, rue du Pont de Créteil
94100 Saint-Maur des Fossés

Représenté par :

Expansiel

21, avenue Saint-Maurice du Valais
94412 Saint-Maurice Cedex

Composition du dossier

Note de présentation et annexes

- Annexe n°1 : Plan de localisation de la ZUS
- Annexe n°2 : Périmètre de ZAC
- Annexe n°3 : Plan foncier ;
- Annexe n°4 : Phasage prévisionnel
- Annexe n°5 : Secteur Plan-Masse du PLU

Pièce n°1 : Programme global des constructions

- 1- Tableau de synthèse
- 2- Plan masse d'intention et localisation prévisionnelle des îlots

Pièce n°2 : Programme des équipements publics d'infrastructure

- 1- Liste et modalités prévisionnelles de financement et de gestion
- 2- Plan de localisation des équipements publics d'infrastructures
- 3- Plans des réseaux divers et notice technique sommaire

Pièce n°3 : Modalités prévisionnelles de financement

Bilan global de l'opération avec modalités prévisionnelles de financement

NOTE DE PRESENTATION et ANNEXES

Préambule

VALOPHIS Habitat, en tant qu'établissement public, a pris l'initiative de la création d'une ZAC sur le territoire de la Ville de Créteil en accord avec cette dernière.

La ZAC « Petit-Pré Sablières » a été créée par arrêté préfectoral du 20 avril 2012, après validation du dossier par le Bureau du Conseil d'Administration de Valophis Habitat (5 décembre 2011), et son approbation par le Conseil Municipal de la ville de Créteil en date du 14 décembre 2011.

Suite à cette première étape, des études complémentaires ont été menées qui ont permis d'affiner le projet d'aménagement, notamment dans son programme et dans sa dimension financière. Elles ont abouti à la rédaction d'un premier dossier de réalisation et d'un premier programme des équipements publics qui sont passés pour avis au Conseil municipal de Créteil le 10 décembre 2012 et qui ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 14 mars 2013.

Une première version modifiée du dossier de réalisation, qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral le 23 décembre 2014 intégrait une augmentation de la surface de bureaux, qui passe de 6500 à environ 9000 m² de surface de plancher. Cette modification permettait la prise en charge par le biais de charges foncières supplémentaires, d'une partie des surcoûts de dépollution et une augmentation de la participation du bilan d'aménagement à la réalisation d'un rond-point d'accès au sud du quartier.

Une seconde version modifiée du dossier de réalisation (arrêté préfectoral en date du 6 février 2018) intégrait l'augmentation de la SDP globale de la ZAC de 4000 m², nécessaire du fait du coût de l'acquisition/démolition (à 2,2M€ sans TVA) de l'Eglise adventiste située dans le périmètre de la ZAC, par Valophis Habitat. Sur cet îlot, un programme d'environ 30 logements de 2095 m² pourra être réalisé. Le programme des équipements publics a également été modifié en fonction, les aménagements des abords de l'église adventiste n'ayant plus lieu d'être réalisés.

La présente version du dossier de réalisation de la ZAC Petit-Pré Sablières a pour objet la substitution du terrain de football projeté, par la réalisation d'une aire de jeux pour les petits (3-6 ans) et d'un parcours de santé.

Présentation du site :

Le projet se situe Quartier Petit-Pré Sablières à Créteil et a une superficie de 4 hectares environ. Il a fait l'objet de la signature d'une convention financière avec l'ANRU le 7 octobre 2011.

Dans le cadre du projet de rénovation urbaine, la totalité des 262 logements a été démolie. L'ensemble de la structure viaire du quartier sera repris et les circulations s'organiseront autour d'un axe principal nord-sud et de deux voies secondaires (une uniquement piétonne et l'autre uniquement carrossable) assurant la liaison avec l'extérieur du quartier.

Le centre socio-culturel (déménagé hors site) et l'église adventiste ont également été démolis.

Sur l'emprise de ce bâtiment, seront réalisés environ 2095 m² de logements. En outre, la constructibilité initialement limitée par le précédent secteur de plan masse du PLU a été revue à la hausse sur les îlots B2 et C2, pour environ 2000 m² de SDP.

Au total, ce sont donc environ 400 logements familiaux qui seront construits sur site, répartis de la manière suivante :

- 121 logements locatifs sociaux, servant pour partie au relogement des ménages vivant actuellement sur le quartier ;
- Environ 250 logements en accession à la propriété (accession libre et sociale) ;
- 32 logements locatifs pour la Foncière Logements ;

A noter que ce secteur de la ville de Créteil est soumis aux contraintes d'un Plan de Prévention des risques d'inondation qui implique de ne pas réaliser de logements en rez-de-chaussée, sauf si les bâtiments sont surélevés par rapport à la limite des plus hautes eaux à respecter (crue de 1910).

1 – Programme

1.1 Programme des constructions (cf pièce n°1)

Pour mémoire :

Le dossier de création de la ZAC Petit-Pré Sablières prévoyait la réalisation de 37090 m² de SHON (antérieure au décret entré en vigueur le 1^{er} Mars 2012), devenue en application de l'ordonnance n°2011.1539 du 16/11/2011, 37090 m² de surface de plancher, répartis de la façon suivante (cf convention financière ANRU) :

- 213 logements en accession (îlots B2, C2, D2 et E1-E2) pour une SHON de 15015 m² ;
- 121 logements locatifs sociaux (îlots A3, B1 et D1) pour une SHON de 8720 m² ;
- 32 logements locatifs libres (îlot C1) pour une SHON de 3285 m²

Initialement, le projet prévoyait la réalisation d'une résidence étudiante d'environ 150 logements (3570 m² SHON), d'un immeuble de bureau de 6500 m² SHON qui devrait accueillir, à terme, le siège de Valophis Habitat et enfin d'une PMI (bâtiment A3 de 360 m² SHON, soit environ 10430 m² de surface de plancher.

Le premier dossier de réalisation modificatif avait pour objet d'intégrer au dossier de réalisation initial, une augmentation de la surface de plancher de l'immeuble de bureau de 6500 m² de surface de plancher à 9000 m² de surface de plancher. Cette évolution n'affectait pas les éléments essentiels du dossier de création, la ZAC Petit-Pré Sablières étant mixte, et l'augmentation du pourcentage de bureau relativement modérée. La surface de plancher d'ensemble de la ZAC était donc portée finalement à 38900 m², répartis de la façon suivante :

- Environ 8485 m² de Surface de plancher pour les 121 logements locatifs sociaux ;
- Environ 9000 m² de Surface de plancher pour l'immeuble de bureaux ;
- Environ 3213 m² de Surface de plancher pour la Résidence universitaire ;
- Environ 5926 m² de Surface de plancher pour les 89 logements en accession sociale (îlots E1-E2) ;
- Environ 8385 m² de Surface de plancher pour les 124 logements en Accession libre (B2-C2-D2) ;
- Environ 3121 m² de Surface de plancher pour les 32 logements locatifs libres (îlot C1)
- Enfin, une PMI de 340 m² de surface de plancher sera réalisée pour le Conseil Général du Val-de-Marne en rez-de-chaussée de l'îlot A3.

Le second dossier de réalisation et programme des équipements publics modificatifs intégrait une nouvelle augmentation d'environ 4000 m² de SDP répartis sur les îlots de l'Eglise, B2 et C2. La surface de plancher globale de la ZAC a donc été portée à 42900 m².

1.2 Programme des équipements publics (cf pièce n°2)

Pour mémoire :

Le programme initial des équipements publics du dossier de réalisation de la ZAC prévoit les interventions suivantes sous maîtrise d'ouvrage de l'Aménageur (Valophis Habitat, OPH du Val-de-Marne), de la ville de Créteil ou de la Communauté d'Agglomération :

- Aménagement de la voie principale Nord-Sud ;
- Voie bâtiment D1 & mur de soutènement ;
- Impasse conservée par Valophis,
- Butte et placette ;
- Mail piétonnier ;
- Trottoir Deménitroux, Eglise adventiste et allée du conservatoire ;
- L'aménagement du rond-point sud (m. ouvrage ville mais inclus en partie dans bilan ZAC) ;
- Géothermie à l'intérieur de la ZAC depuis point de raccordement ;
- Bornes d'apport volontaire (Etablissement public n°11 et Valophis Habitat)
- L'aménagement du trottoir de la route de Choisy au niveau de l'entrée des bureaux ;
- L'aménagement du terrain de football ;

D'autres aménagements ne sont pas intégrés au bilan d'aménagement car ils seront financés par le Conseil Général (cf annexe n°5):

- L'aménagement des trottoirs de la route de Choisy à l'emplacement de l'embranchement de l'ex bretelle d'accès à la RD1 ;
- Le démantèlement de la bretelle d'accès à la RD, déjà réalisé en juin 2013 ;

La suppression des aménagements des abords de l'église adventiste et l'augmentation du nombre de points de collecte OM sur la ZAC ont été intégrées à la seconde modification du programme des équipements publics.

Le programme initial prévoyait également la réalisation d'un terrain de football. Celui-ci sera remplacé par une aire de jeux pour les petits et d'un parcours de santé.

2 – Procédure – Administratif

2.1 Concernant la procédure ZAC (cf annexe n°2) :

- Le dossier de création de la ZAC Petit-Pré Sablières a été approuvé par arrêté préfectoral du 20 avril 2012. L'affichage en Mairie a été effectif pendant un mois et 2 mois en Préfecture.
- Le dossier de réalisation et programme des équipements publics a fait l'objet d'un passage en Conseil municipal et en BCA de Valophis Habitat pour avis en décembre 2012. L'arrêté préfectoral a, quant à lui, été signé le 14 mars 2013.

- Un premier dossier de réalisation et programme des équipements publics modifié à fait l'objet d'un passage en BCA de Valophis en date du 11 juillet 2014 et du CM en date du 29 avril 2014. Un arrêté préfectoral a été pris le 23 décembre 2014.
- Un second dossier de réalisation et programme des équipements publics modifié à fait l'objet d'un passage en BCA de Valophis en date du 1^{er} juin 2017 et du CM en date du 26 juin 2017. Un arrêté préfectoral a été pris le 6 février 2018.

2.2 Concernant la loi sur l'eau

Le quartier Petit-Pré Sablières se trouve en zone PPRI, qui impose des contraintes à respecter aux constructeurs et à l'Aménageur de la ZAC. Un dossier Loi sur l'eau de déclaration, a été communiqué à la Police de l'eau le 12 avril 2013. Par courrier en date du 12 août 2013, la police de l'eau a indiqué à l'aménageur ne pas y faire opposition et l'a donc autorisé à entreprendre les travaux d'aménagement.

2.3 Concernant les documents d'urbanisme :

La commune de Créteil dispose d'un Plan Local d'Urbanisme, qui a fait l'objet d'une révision en date 8 décembre 2013, permettant entre-autre, d'augmenter le niveau du bâtiment de bureaux à R+8. Une modification simplifiée du PLU, opposable depuis mi 2017, intègre les modifications nécessaires au secteur de plan masse du quartier. (c.f annexe n°5)

2.4 Concernant la maîtrise foncière :

La démolition des bâtiments existants s'est faite en 2 temps :

- Mai 2014 avec la démolition des bâtiments Petit-Prés (80 logements) ;
- Début 2018 avec la fin de la démolition des bâtiments Sablières (180 logements) ;

Valophis Habitat s'est porté acquéreur en 2013, auprès de la ville de Paris, de la parcelle BH294 à hauteur de 2,6M€ HT. Cette acquisition prévoit un plafonnement de la charge foncière (à 472 €/HT/m² SDP) pour les futurs lots en accession libre qui seront viabilisés, sous peine de devoir reverser la moitié des recettes foncières générées à la Ville de Paris.

L'ex parcelle de la bretelle d'accès à la RD1 (parcelle BH 474) a été acquise par la ville de Créteil en 2014 pour être rétrocédée à l'euro symbolique à Valophis Habitat. Cette parcelle a été redivisée afin d'accueillir pour partie, les îlots A1 et E1-E2.

Parallèlement, Valophis Habitat s'est porté acquéreur en 2016 de 419 m² de foncier (situés sur la parcelle ville BH 491), afin de réaliser le projet de logements de l'îlot E2.

Valophis Habitat s'est également porté acquéreur de la parcelle BH310, propriété de la Fédération des Eglises adventistes de France en juillet 2017.

Le parcellaire de la ZAC, qui figure en annexe n°3 de ce dossier a également été modifié pour les raisons suivantes :

- Réalisation et livraisons de plusieurs programmes de logements dans la ZAC, fin 2016 (les lots locatifs sociaux A3, B1 et D1) et en 2018 (lot E1E2) ;
- Aménagements d'espaces publics ;
- Cession par Valophis Habitat à Expansiel Promotion et Logeo, des emprises des futurs lots C1, C2 et D2 ;

En outre, une convention d'utilisation du domaine public a été signée entre la ville de Créteil et Valophis Habitat pour l'utilisation temporaire du terrain de football en tant que plate-forme de tri de terres, dans le cadre de la dépollution des sols. Elle arrivera à son terme au moment des derniers terrassements réalisés dans la ZAC et préalablement à l'aménagement de l'aire de jeux et du parcours de santé.

En outre, Valophis Habitat a pris en charge le déménagement du centre socio-culturel se trouvant sur le quartier et versera à ce titre, une indemnité de transfert, le tout pour un montant plafonné à 200K€, forfaitaire et versé sans condition particulière.

2.5 Concernant la rétrocession des espaces publics

L'Aménageur rétrocédera l'ensemble des voies et espaces publics à la ville de Créteil et à l'établissement public territorial, en une ou plusieurs phases en fonction du planning prévisionnel de réalisation des travaux d'aménagement.

3 – Bilan financier – Modalités prévisionnelles de financement

Pour mémoire :

Le bilan initial de l'opération s'appuyait sur les montants de travaux HT estimés par le BET VRD missionné par Valophis Habitat et les recettes foncières, calculées sur des constructibilités estimées en SHON (antérieur à l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, mise en application au 1^{er} mars 2012) pour les logements locatifs sociaux et en Surface de plancher pour les logements en accession, l'immeuble de bureaux et la résidence universitaire.

Le projet prévoyait, à son début, la construction de 366 logements familiaux pour des dépenses et recettes de 16,8 millions d'euros environ.

Le projet modifié et inscrit dans le deuxième dossier de réalisation modificatif prévoit la construction d'environ 400 logements familiaux du fait de l'ajout de la parcelle de l'église adventiste. Le montant des dépenses Hors-Taxe est de 19,6 millions d'Euros environ :

- 6,3 M€ pour les VRD y compris la réalisation de l'aire de jeux et du parcours de santé en lieu et place du terrain de football ;
- 366 k€ de participation au rond-point sud ;
- 900k€ pour la dépollution ;
- 200k€ pour le déménagement du centre socio-culturel ;
- 413 K€ de raccordement à la géothermie ;

L'acquisition de la parcelle de l'ex Eglise adventiste a été inscrite également aux dépenses (2,2M€). Les frais de sécurisation et de gardiennage de la ZAC ont également été revus fortement à la hausse (+500 K€ environ).

Le montant total des recettes est de 19,6 millions HT également, décomposé comme suit :

Les recettes de vente de charge foncière sont environ de 15,5 millions d'euros HT et représentent un coût de 136 € HT/m² SHON pour les logements locatifs sociaux, 539 €HT/m² SdP moyen pour les logements en accession sociale et 572 €HT/m² SdP moyen pour les logements en accession libre. Les charges foncières pour les bureaux sont, quant à elles, de 350€HT/m² SdP et de 400 €HT/m² SdP pour la résidence universitaire.

Les autres recettes du bilan sont constituées par des subventions du CG 94 à hauteur de 2,4M€, qui se décomposent de la façon suivante :

- 2 023 491 € de subvention exceptionnelle ;
- 1 59 910 € de subvention spéciale de voirie (Trottoirs rue Deménitroux) ;
- 225 313 € de droit commun Aménagement

La Région à hauteur de 1 312 K€, au titre de la convention Ville/Région.

La subvention du CD94 pour l'aménagement du carrefour sud a fait l'objet d'un transfert à la ville de Créteil.

En outre, et pour mémoire, le CD 94 a pris à sa charge financièrement le démantèlement de la bretelle d'accès à la RD1 et la remise en état des trottoirs de la route de Choisy à son embranchement.

Le bilan d'aménagement est donc équilibré.

4 – Planning prévisionnel des premiers îlots opérationnels (cf Annexe n°4)

Le planning des travaux de construction et VRD était conditionné par la démolition des bâtiments existants, qui s'est faite en 2 phases (2014 et 2018).

Les premiers travaux VRD ont été réalisés en septembre 2014. La deuxième phase, concernant les aménagements des abords des lots A1 A2 A3, la réalisation de la rue des Sablières et une partie de l'aménagement de la butte ont été achevés en 2018.

Les logements sociaux (îlots A3,B1 et D1) ont été livrés au cours du dernier trimestre 2016.

La construction de l'immeuble de bureaux et de la Résidence universitaire s'est achevée en décembre 2018.

Les logements en accession sociale du lot E1-E2 ont été livrés en octobre 2018.

Les futurs travaux concerneront la réalisation des lots C1, C2 et D2 dont les OS sont prévus en 2019 et 2020. Le lot B2 commencera, pour sa part, en 2021.

L'aire de jeux et le parcours de santé seront, quant à eux, réalisés une fois les derniers terrassements achevés pour le lot B2.

ANNEXE n°1 : Plan de localisation de la ZUS

ANNEXE 2 : Périmètre de ZAC et plan des îlots

Plan-masse



Localisation de l'aire de jeux

- Valophis Habitat
- Accession libre
- Résidence étudiante
- Bureaux
- AFL
- Accession sociale

* PMI

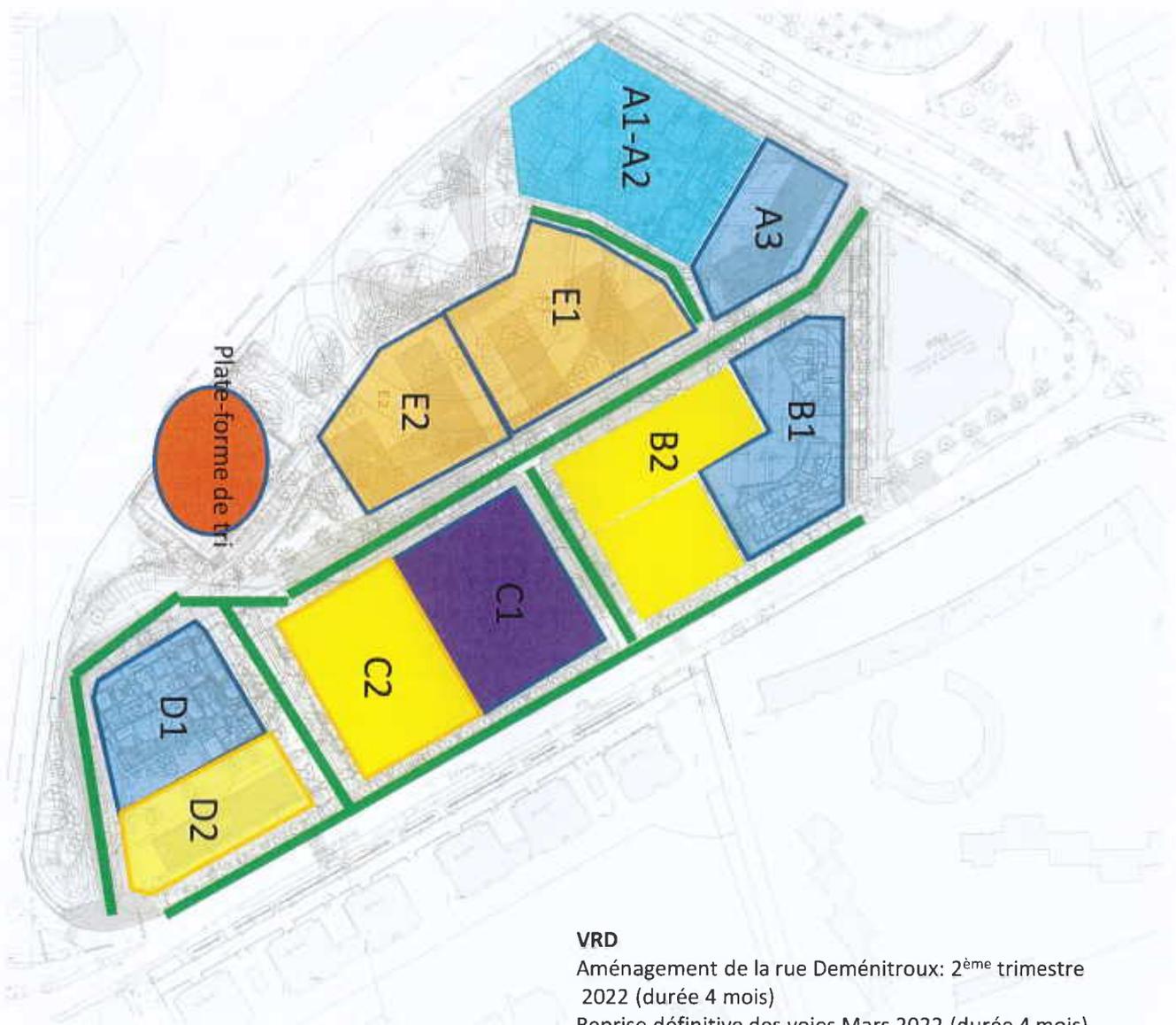
ANNEXE 3 : Plan cadastral

Plan de cadastre (août 2019)



ANNEXE 4 : Phasage prévisionnel

Phasage prévisionnel ZAC Créteil Petit-Pré Sablières



VRD

Aménagement de la rue Deménitroux: 2^{ème} trimestre 2022 (durée 4 mois)

Reprise définitive des voies Mars 2022 (durée 4 mois)

Réalisation aire de jeux: Mars 2022 (durée 1 mois)

Constructions

OS travaux B2 et Eglise adventiste: 2^{ème} semestre 2021

Os travaux C2: 1^{er} semestre 2020

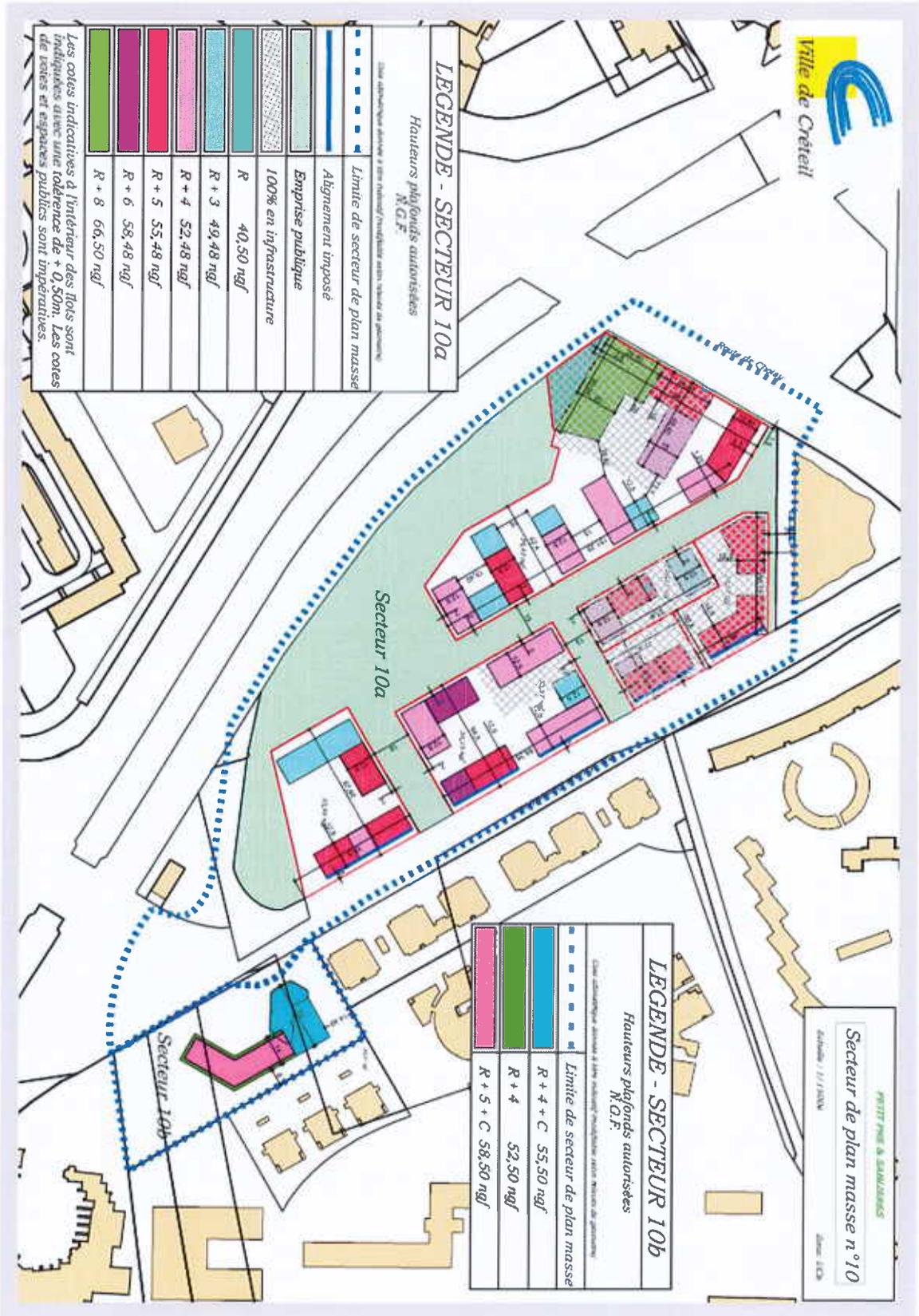
OS travaux C1: 2^{ème} semestre 2020

OS travaux D2: 2^{ème} semestre 2019

Démantèlement de la Plate-forme de tri et reprise du Terrain de sport (suite fin terrassements lot B2)

ANNEXE N°5 : Secteur Plan masse du PLU

Secteur de plan-masse



Pièce n°1 : Programme global de constructions

Le programme global de constructions du dossier de création, repris dans le dossier de réalisation de base, indiquait une SHON de 37090 m² devenue 37090 m² de surface de plancher en application de l'ordonnance de n°2011 -1539 du 16 novembre 2011. Elle se répartissait de la façon suivante :

- 6500 m² de bureaux ;
- 30590 m² de logements, dont 3570 m² correspondant à une résidence universitaire de 150 chambres environ ;

La programmation de bureaux a, quant à elle, augmenté dans le dossier de réalisation modificatif pour passer à 9000 m² de surface de plancher environ. Le programme de construction a donc été porté à 38900 m² de surface de plancher. Le présent dossier de réalisation, prévoit, quant à lui, une augmentation de la SDP de logements de 4000 m² environ pour arriver à un total de 42555 m² de SDP, répartis de la façon suivante :

Logements

	SHON administrative prévisionnelle (Dossier création et Convention financière ANRU)	Surface Plancher Administrative Dossier de réalisation base	Surface de plancher du dossier de réalisation modificatif	Surface de plancher du dossier de réalisation modificatif n°2
Habitat diversifié, composé de logements familiaux destinés à la location (sociale et privée) et à l'accession libre	30590 m ²	30590 m ²	29560 m ²	33215 m ²

Activités

	SHON administrative prévisionnelle	Surface Plancher dossier de réalisation	Surface de plancher du dossier de réalisation modificatif	Surface de plancher du dossier de réalisation modificatif n°2
PMI	0	360 m ²	340 m ²	340 m ²
Bureaux	6500 m ² SHON	6500 m ² SdP	9000 m ²	9000 m ²

Cette évolution n'affecte pas les éléments essentiels du dossier de création, la ZAC Petit-Pré Sablières étant mixte, et l'augmentation de la constructibilité inférieure à 10% par rapport au dossier de réalisation modificatif.

Au total, ce sont environ 400 logements, 135 chambres de résidence jeunes actifs et un immeuble de bureaux qui seront réalisés dans le cadre de cette ZAC.

Le présent dossier de réalisation n'apporte aucune modification au programme de construction.

Pièce n°2 : Programme des équipements publics d'infrastructure

- Programme des Equipements Publics d'infrastructure -

	VOIES VÉLISABLES	MAÎTRE D'OUVRAGE	COUT GLOBAL (travaux + honoraires + divers) HT	COUT ESTIMATIF TRAVAUX € HT	Aménageur	FINANCEMENT			GESTION				
						Ville de CRETEIL	Participation CG 94 *	Participation autre **	Participation Région ***	propriétaire futur	gestionnaire futur		
1	Voie Nord-Sud (TF)	Valophis Habitat	1 141 897,71	1 022 130 €	21,54%	245 935 €	0,00%	0 €	895 962 €	0,00%	0 €	Ville de Créteil	Ville de Créteil
2	Voie D1	Valophis Habitat	592 639,92	530 481 €	21,54%	127 639 €	0,00%	0 €	465 001 €	0,00%	0 €	Ville de Créteil	Ville de Créteil
3	Impasse	Valophis Habitat	242 276,08	216 865 €	21,54%	52 180 €	0,00%	0 €	190 096 €	0,00%	0 €	Valophis Habitat	Ville de Créteil/Valophis
4	Voie Eglise	Valophis Habitat	110 305,35	98 736 €	30,09%	33 188 €	0,00%	0 €	0 €	69,91%	77 118 €	Ville de Créteil	Ville de Créteil
5	Butte parvis	Valophis Habitat	468 183,31	419 078 €	30,09%	140 862 €	0,00%	0 €	0 €	69,91%	327 321 €	Ville de Créteil	Ville de Créteil
6	Mail	Valophis Habitat	289 229,81	258 894 €	30,09%	87 021 €	0,00%	0 €	0 €	69,91%	202 209 €	Ville de Créteil	Ville de Créteil
7	Trottoir Deménitroux*	Valophis Habitat	576 129,19	515 702 €	2,42%	13 950 €	0,00%	0 €	159 390 €	69,91%	402 789 €	Ville de Créteil	Ville de Créteil
8	Allée conservatoire	Valophis Habitat	132 357,26	118 475 €	30,09%	39 822 €	0,00%	0 €	0 €	69,91%	92 535 €	Ville de Créteil	Ville de Créteil
9	Carrefour sud*	Ville de Créteil	833 333 €	800 000 €	43,94%	366 147 €	20,00%	166 667 €	300 520 €	0,00%	0 €	CG 94	CG 94
10	Trottoir Route de Choisy	Valophis Habitat	76 977,80	68 904 €	30,09%	23 160 €	0,00%	0 €	0 €	69,91%	53 818 €	CG 94	CG 94
11	Création Aire de Jeux et parcours santé	Valophis Habitat	223 434,93	200 000 €	30,09%	67 225 €	0,00%	0 €	0 €	69,91%	155 210 €	Ville de Créteil	Ville de Créteil
12	BAVES **	Valophis/C. Agglo	229 000,00	229 000 €	50,00%	114 500 €	0,00%	0 €	0 €	50%	114 500 €	EPT n°11	Concessionnaires
13	Egpts spécifiques et géothermie (ZAC)	Valophis Habitat	889 271,01	796 000 €	21,54%	191 526 €	0,00%	0 €	697 745 €	0,00%	0 €	Concessionnaires	Concessionnaires
	TOTAL		6 247 400,71	5 687 265 €	31,14%	1 945 520 €	2,67%	166 667 €	2 708 714 €	1,83%	114 500 €	1 312 000 €	

Hors Bilan ZAC

Trottoir Route de Choisy et bretelle RD1	CG 94	37 926 €	0 €	100,00%	0 €	0,00%	0 €	37 926 €	CG 94	CG 94	CG 94/Ville/Valophis
Démantèlement bretelle RD1	CG 94	203 175 €	0 €	100,00%	0 €	0,00%	0 €	203 175 €	CG 94	CG 94	CG 94/Ville/Valophis
TOTAL		241 101 €						241 101 €			

Dans bilan ZAC mais hors périmètre												
Droit rattachement géothermie Ris Choisy	Ville de Créteil	442 365 €	442 365 €	100,00%	0 €	0,00%	0 €	0 €	0 €	0,00%	0 €	Concessionnaire

* Cout global travaux + honoraires = 833 333 €HT soit 1 000 000 € TTC - Récupération TVA par Ville de Créteil via le FCTVA - participation Ville : 20% du cout global HT (166 667 €)
 Convention financement CG 94 Valophis Habitat signée le 13/12/12. Montant subvention spéciale voirie de 300520 Euros affectés à la réalisation du Rd Point et 159390 Euros affectés aux trottoirs Deménitroux

** C. Agglomération Plaine Centrale. Prise en charge des travaux de bornes d'apport volontaire à 50% par Aménageur et 50% par C.A. Plaine centrale

*** Convention pluri-annuelle ville de Créteil / Région. Montant total de subvention de 1 312 000 Euros. Affecté aux tranches conditionnelles du marché de travaux VRD (lignes jaunes)

* Répartition convention financement CG 94 / Valophis Habitat	
Subvention exceptionnelle	2 023 491
Subvention spéciale des voiries (rond point + trottoirs)	450 910
Droit commun Aménagement	225 313
TOTAL	2 708 714

Localisation des équipements publics d'infrastructure



La nouvelle aire de jeux

ue Maurice Dementrioux



Chantier
plan projet

1,06b

Government of Quebec
Sommeire de Client
ZAC PETIT PIRE - SABLENES

Architectural firm logo: **ruelle**

Client logo: **SAINT-JEAN**

Scale: 1:1000

Project Name: **La nouvelle aire de jeux**

Project Number: **1,06b**

Date: 2018

Author: [Name]

Client: [Name]

Scale: 1:1000

Project Name: **La nouvelle aire de jeux**

Project Number: **1,06b**

Date: 2018

Author: [Name]

Client: [Name]

COUPE AA
MAIL PIETON



Des îles végétales et des sols courbes



T53- Martha swartz, St Mary's Churchyard Garden



Buttes végétalisées OVERFLOW - SENSOMOTO paysagistes, King's Lynn (UK)



Pièce n°3 : Modalités prévisionnelles de financement

