

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

**N°CT2021.1/005-1**

L'an deux mil vingt et un, le trois février à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni à l'auditorium de la Maison du handball à Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant le tiers des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article 6 de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Régis CHARBONNIER, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Patrick FARCY, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Julien BOUDIN, vice-présidents.

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur François VITSE, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Marie-Carole CIUNTU, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Oumou DIASSE, Monsieur Patrick DOUET, Madame Virginie DOUET-MARCHAL, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Julie GOMES CORDESSE, Madame Frédérique HACHMI, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Akli MELLOULI, Monsieur Ludovic NORMAND, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Michel SASPORTAS, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Monsieur Michel WANNIN, Madame Laurence WESTPHAL, Madame Mathilde WIELGOCKI, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Madame Françoise LECOUFLE à Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Luc CARVOUNAS à Monsieur François VITSE, Monsieur Philippe LLOPIS à Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame France BERNICHI à Monsieur Etienne FILLOL, Madame Dominique CARON à Monsieur Patrick FARCY, Monsieur Jean-Edgar CASEL à Madame Marie-Christine SEGUI, Madame Patrice DEPPEZ à Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Bruno KERISIT à Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Madame Jacqueline LETOUZEY à Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Rosa LOPES à Madame Corine KOJCHEN, Madame Séverine PERREAU à Monsieur Laurent CATHALA, Madame Sonia RABA à Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Marie VINGRIEF à Monsieur Julien BOUDIN.

Etait absent excusé :

Madame Catherine DE RASILLY.

Secrétaire de séance : Monsieur Vincent BEDU.

Nombre de votants : 73

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/005-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210203-lmc122738-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

Vote(s) pour : 73  
Vote(s) contre : 0  
Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/005-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210203-lmc122738-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

**N°CT2021.1/005-1**

**OBJET :** **Aménagement** - Opération des Trois Tours à Alfortville - Adoption de la convention d'avance de trésorerie consentie par l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) à la société publique locale d'aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD)

**VU** le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5211-1 et suivants et L.5219-2 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** le traité de concession d'aménagement de la ZAC conclu avec la Société publique locale d'aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) le 13 janvier 2020 ;

**CONSIDERANT** que l'opération dite des « Trois Tours » située au sein du quartier Chantereine à Alfortville sur un foncier d'une superficie de 10 149 m<sup>2</sup> environ, constitue un volet du nouveau projet de rénovation urbaine (NPRU), porté par Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) et la Ville d'Alfortville, en lien avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) et l'ensemble des partenaires ;

**CONSIDERANT** que l'opération a été concédée à la SPLA GPSEAD aux termes d'un traité de concession d'aménagement signé le 13 janvier 2020 ;

**CONSIDERANT** qu'une fois les trois tours de logements existantes, propriété de la SCIC LOGIAL COOP, démolies par cette dernière, le projet permettra de développer 24 307 m<sup>2</sup> environ de surface de plancher (SDP) dont 23 057 m<sup>2</sup> de SDP de nouveaux logements répartis comme suit : 5 200 m<sup>2</sup> environ de SDP de logements locatifs sociaux par la SCIC LOGIAL COOP pour un total de 80 logements ; 6 500 m<sup>2</sup> de SDP en contrepartie à la Foncière Logement ; 11 357 m<sup>2</sup> environ de SDP de logements en accession à la propriété ; 1 250 m<sup>2</sup> environ de surfaces en rez-de-chaussée dédiés à la construction d'équipements publics, livrées brutes non aménagées ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/005-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210203-lmc122738-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

**CONSIDERANT** que le relogement des locataires par la SCIC LOGIAL COOP nécessite un délai plus important qu'initialement prévu dans le contexte national de crise sanitaire liée à l'épidémie de la COVID 19 ;

**CONSIDERANT** qu'en raison de ce délai et en attendant de mettre en place un financement propre de l'opération par souscription d'emprunt, le concessionnaire sollicite auprès du concédant une avance de trésorerie pour cette opération, générant des dépenses à court-terme mais ne permettant pas la perception de recettes avant l'achèvement de l'intervention de la SCIC LOGIAL COOP ;

**CONSIDERANT** que la concession d'aménagement conclue entre GPSEA et la SPLA GPSEAD prévoit en effet en son article 22.3 que lorsque les prévisions budgétaires actualisées font apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'aménageur sollicite le versement d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2, 4° du code général des collectivités territoriales applicables aux sociétés publiques locales d'aménagement (SPLA) ;

**CONSIDERANT** qu'aussi, une convention spécifique doit être conclue entre GPSEA et la SPLA GPSEAD pour définir les modalités de versement de cette avance et de son remboursement ;

**CONSIDERANT** que le montant de cette avance s'élève à 420 000 euros, dont 220 000 euros pour l'année 2021 et 200 000 euros pour l'année 2022 ; que cette avance permettra notamment à la SPLA GPSEAD de faire face aux dépenses d'études jusqu'alors prises en charge par la structure pour le compte de l'opération et de percevoir sa rémunération ;

**CONSIDERANT** que cette avance sera remboursée à la date de souscription de l'emprunt par la SPLA GPSEAD, et au plus tard avant le 30 juin 2025.

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,  
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 28 JANVIER 2021,  
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,  
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**ARTICLE 1 : ADOPTE** la convention d'avance de trésorerie accordée à la SPLA GPSEAD, ci-annexée ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/005-1
Identifiant télértransmission	094-200058006-20210203-lmc122738-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

**ARTICLE 2** : **AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant, à signer ladite convention.

FAIT A CRETEIL, LE TROIS FÉVRIER DEUX MIL VINGT ET UN.

Le Président,



Signé  
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/005-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210203-lmc122738-DE-1-1



Opération des Trois tours à Alfortville

Convention d'avance de trésorerie à l'opération d'aménagement

## Table des matières

---

ARTICLE 1 – Objet de la convention .....	5
ARTICLE 2 – Montant et modalités de versement de l’avance de trésorerie .....	5
ARTICLE 3 – Durée de l’avance de trésorerie consentie / remboursement .....	5
ARTICLE 4 – Prise d’effet et autres clauses .....	5

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

L'établissement public territorial GRAND PARIS SUD EST AVENIR (GPSEA) identifié sous le numéro SIREN 200 058 006, dont le périmètre a été fixé par le décret n°2015-1657 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris et dont le siège est 14 rue Le Corbusier – 94 000 CRETEIL.

Représenté par Monsieur Laurent CATHALA, Président, dûment habilité à signer la présente convention par une délibération du conseil de territoire n°CT2021 (annexe n°1).

Ci-après dénommé « le Concédant » ou « l'EPT »

D'une part,

**ET :**

Grand Paris Sud Est Avenir Développement, Société Publique Locale d'Aménagement au capital de 528 675,00 euros, sise 14 rue Le Corbusier, 94 046 Créteil Cedex, R.CS Créteil 354 049 918

Représentée par Monsieur Laurent CATHALA habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération en annexe n°2, lui-même représenté par Monsieur Denis ALALOUF, Directeur du Développement, en vertu d'une délégation de signature en date du 15 octobre 2020.

Ci-après dénommé « le Concessionnaire » ou « l'Aménageur »

D'autre part.

## IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT

Par traité de concession signé le 13 janvier 2020, l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) a confié à la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD), la réalisation de l'opération d'aménagement dite des Trois tours à Alfortville.

Ce projet consiste en la réalisation d'immeubles collectifs de logements accueillant des services en pied d'immeuble, ainsi que les voies de desserte et espaces publics attenants.

Après relogement des locataires par la SCIC LOGIAL COOP et démolition des 3 Tours (351 logements sociaux) sous maîtrise d'ouvrage de cette dernière, le programme prévisionnel des constructions comprend :

- La construction de 6 500 m<sup>2</sup> de SDP de logements sous maîtrise d'ouvrage Association Foncière Logement (AFL), sur un terrain de 3 470 m<sup>2</sup> ;
- La construction de 80 logements locatifs sociaux, représentant environ 5 200 m<sup>2</sup> de SDP, destinés à la SCIC LOGIAL COOP ;
- La construction de 11 357 m<sup>2</sup> environ de SDP de logements en accession à la propriété ;
- La création de surfaces destinées à des services d'environ 1 250 m<sup>2</sup> SDP en rez-de-chaussée des immeubles, livrées brutes non aménagées.

Le bilan financier prévisionnel de l'opération (annexe 3 à la présente convention) fait apparaître au terme de l'opération, un résultat positif de 54 000 euros.

Néanmoins, au vu du calendrier de relogement des locataires par la SCIC LOGIAL COOP dans le contexte national de crise sanitaire liée à l'épidémie de COVID 19, et en attendant de mettre en place un financement propre de l'opération par souscription d'emprunt, le concessionnaire sollicite auprès du concédant une avance de trésorerie pour cette opération.

La concession d'aménagement prévoit en effet en son article 22.3 que lorsque les prévisions budgétaires actualisées font apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'Aménageur sollicite le versement d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2, 4° du code général des collectivités territoriales applicables aux sociétés publiques locales d'aménagement (SPLA).

Cette avance permettra notamment à l'Aménageur de faire face aux dépenses d'études jusqu'alors prises en charge par la structure pour le compte de l'opération et de percevoir sa rémunération.

Le montant de cette avance s'élève à 420 000 euros, dont 220 000 euros pour l'année 2021 et 200 000 euros pour l'année 2022 ; le montant de l'avance consentie au titre de l'année 2021 correspond au montant des études à financer (principalement de maîtrise d'œuvre urbaine, études géotechniques et de pollution, études environnementales) ainsi qu'à la rémunération de l'aménageur.

Les demandes d'avance en trésorerie doivent être en rapport avec les besoins réels de l'opération mis en évidence par le compte rendu financier visé à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.

Le bilan financier prévisionnel, le planning prévisionnel de réalisation de l'opération et l'échéancier prévisionnel de l'opération justifiant ce besoin sont annexés à la présente convention (annexes 3, 4 et 5). C'est sur la base de ces éléments qu'a été retenu le montant de l'avance de trésorerie que le concédant a décidé d'accorder à l'Aménageur pour l'opération des Trois tours à Alfortville.

La présente convention a pour objet de définir les modalités de versement de cette avance et de son remboursement.

**CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ ARRÊTÉ CE QUI SUIT :**

#### **ARTICLE 1 – Objet de la convention**

Le concédant consent à verser une avance de trésorerie au concessionnaire, destinée à couvrir ses besoins de trésorerie de l'opération des Trois Tours à Alfortville.

La présente avance de trésorerie est consentie en application de l'article L. 1523-2, 4° du code général des collectivités territoriales applicables aux sociétés publiques locales d'aménagement (SPLA) par renvoi de l'article L.327-1 du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE 2 – Montant et modalités de versement de l'avance de trésorerie**

L'échéancier prévisionnel de l'opération des Trois tours à Alfortville, joint en annexe à la présente convention (annexe 5), fixe en fonction des hypothèses retenues, le besoin maximal de financement de la trésorerie de l'opération à un montant de 1 420 000 euros.

Pour assurer ce financement en attendant que l'Aménageur puisse mettre en place un financement propre de l'opération par souscription d'emprunt, l'EPT consent une avance remboursable de 420 000 euros à l'opération des Trois tours concédée à la SPLA GPSEAD.

Un premier versement d'un montant de 220 000 euros sera effectué au plus tard le 31/03/ 2021 sur appel de fonds du concessionnaire. Le solde de 200 000 euros sera versé en 2022 sur appel de fonds du concessionnaire.

#### **ARTICLE 3 – Durée de l'avance de trésorerie consentie / remboursement**

Cette avance sera remboursée à la date de souscription de l'emprunt par la SPLA GPSEAD, et au plus tard avant le 30 juin 2025. L'échéancier prévisionnel de remboursement, tel que prévu par l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, est indiqué dans l'échéancier prévisionnel de l'opération, annexé à la présente convention (annexe n°5).

Le montant, la durée et les conditions de remboursement de cette avance pourront être modifiés par voie d'avenant.

Cette avance ne sera pas rémunérée.

#### **ARTICLE 4 – Prise d'effet et autres clauses**

La présente convention entre en vigueur à compter de la date de signature des présentes. Elle prend fin à la date de remboursement de l'avance de trésorerie définie à l'article 3 de la présente convention par le concessionnaire.

Fait en 2 exemplaires originaux à Créteil, le .....

Pour le concessionnaire,  
Laurent CATHALA  
Président

Pour le concédant,

---

ANNEXES :

- Annexe n° 1 : Délibération du conseil de territoire n°
- Annexe n° 2 : Extrait du conseil d'administration de Grand Paris Sud Est Avenir Développement du 14/01/2021
- Annexe n°3 : Bilan financier prévisionnel
- Annexe n°4 : Planning prévisionnel de réalisation de l'opération
- Annexe n°5 : Echancier prévisionnel de l'opération, incluant échancier prévisionnel de remboursement

Annexe n°3 : Bilan financier prévisionnel

Désignation lignes budgétaires En Kilo Euros	Budget fais	HT	TVA	TTC
	NPRU juin 2018	Budget actualisé CA 26 NOV 2019		
Logements Locatif Social AFL	0	0	57	0
Logements Locatif Social LOGIAL	1 040	1 040	57	1 097
Logements Accession Libre	5 902	7 382	1 476	8 858
Activités, Equipements et services	98	163	33	195
<b>010-Ventes Charges Foncières</b>	<b>7 040</b>	<b>8 585</b>	<b>1 566</b>	<b>10 151</b>
<b>Sous-total recettes</b>	<b>7 040</b>	<b>8 585</b>	<b>1 566</b>	<b>10 151</b>
010-Etudes	-300	-340	-68	-408
020-Acquisitions	-4 725	-4 745	-4	-4 749
030-Mise en État des Terrains	-705	0	0	0
040-Travaux VRD	-244	-2 011	-402	-2 413
070-Impôts et Assurances	0	-90	0	-90
100-Frais Divers	-1 066	-80	-16	-96
110-Frais Financiers	0	-155	0	-155
Rémunération commercialisation %	0	-515	0	-515
Remunération Suivi Travaux %	0	-129	0	-129
Rémunération acquisitions foncières et gestion adm. Forfait	0	-456	0	-456
Mission de Clôture Forfait	0	-10	0	-10
<b>120-Rémunération Société</b>	<b>0</b>	<b>-1 110</b>	<b>0</b>	<b>-1 110</b>
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-7 040</b>	<b>-8 531</b>	<b>-490</b>	<b>-9 021</b>
<b>Résultat</b>	<b>0</b>	<b>54</b>		

Surface m²	PU	m² SDP/log	Nombre de logements
6 500	0€/m²	80	81
5 200	200€/m²	65	80
11 357	650€/m²	60	189
1 250	130€/m²		
<b>24 307</b>			<b>351</b>

Annexe n°4 : Planning prévisionnel de réalisation de l'opération (version mars 2020)



PLANNING PREVISIONNEL 2020 Aménageur

	2019				2020				2021				2022				2023				2024				2025				2026			
	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25	4T25	1T26	2T26	3T26	4T26			
<b>Tours vides</b>																																
5									5																							
7									7																							
9									9																							
<b>Démolitions LOGIAL</b>																																
5																																
7																																
9																																
<b>Remise du terrain par LOGIAL/ acquisition terrain</b>																																
5																																
7																																
9																																
<b>VRD (SPLA)</b>																																
<b>réseaux concessionnaires</b>																																
Rue Nelson Mandela																																
Rue Emmanuel Kant																																
Rue des Alouettes																																
<b>Construction</b>																																
ILOT 1																																
ILOT 2 LLS LOGIAL																																
ILOT 3																																
AFL																																

## Annexe n°5 : Echancier prévisionnel de l'opération, incluant échancier prévisionnel de remboursement

### Echancier prévisionnel TTC : 3 TOURS ALFORTVILLE-avec pour date de démarrage des démolitions des tours janvier 2022

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC	A fin 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
En Kilo Euros	Budget actualisé CA 26 NOV 2019											
A : 106/0110-Logements Locatif Social	1 040	57	1 097					1 097				
A : 106/0130-Logements Accession Libre	7 382	1 476	8 858					4 429	4 429			
A : 106/0150-Activités, Commerces	163	33	195					195				
010-Ventes Charges Foncières	8 585	1 566	10 151					5 721	4 429			
<b>Sous-total recettes</b>	<b>8 585</b>	<b>1 566</b>	<b>10 151</b>					<b>5 721</b>	<b>4 429</b>			
B : 106/0110-Etudes Pré-Opérationnelles	-20	-4	-24	-17		-7						
B : 106/0120-Etudes Opérationnelles	-150	-30	-180		-103	-26	-51					0
B : 106/0130-Frais de Géomètre	-50	-10	-60			-15	-15	-15		-15		
B : 106/0140-Sondages Géotechniques	-50	-10	-60		-40	-17	-3					
B : 106/0151-Etude d'Impact	-70	-14	-84		-6	-72	-7					
010-Etudes	-340	-68	-408	-17	-149	-136	-76	-15		-15		0
020-Acquisitions	-4 745	-4	-4 749				-71	-4 585	-26	-28	-39	
030-Mise en État des Terrains												
040-Travaux VRD	-2 010	-402	-2 412				-69	-680	-359	-1 304		
070-Impôts et Assurances	-90		-90				-16	-38	-18	-18	-1	
100-Frais Divers	-80	-16	-96			-15	-24	-24	-24	-9		
110-Frais Financiers	-155	0	-155					-21	-64	-55	-14	-1
120-Rémunération Société	-1 110		-1 110		-57	-56	-56	-351	-98	-382	-56	-66
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-8 531</b>	<b>-490</b>	<b>-9 021</b>	<b>-17</b>	<b>-206</b>	<b>-207</b>	<b>-311</b>	<b>-5 713</b>	<b>-589</b>	<b>-1 812</b>	<b>-110</b>	<b>-67</b>
<b>Moyens de financement</b>			<b>1 420</b>									
C : 106/0710-Déblocage d'Emprunts			1 000				500	500				
C : 106/0715-Remboursement d'Emprunts			1 000						1 000			
C : 106/0720-Avances			420		220	200						
D : 106/1130-Remboursement Avances			-420						-420			
D : 106/1320-TVA Payée			-656		-43	-25	-31	-77	-259	-221		
<b>Sous-total trésorerie transitoire cumulée</b>			<b>1 344</b>		<b>177</b>	<b>175</b>	<b>469</b>	<b>423</b>	<b>321</b>	<b>-221</b>		
<b>Trésorerie brute cumulé</b>				<b>-17</b>	<b>-46</b>	<b>-78</b>	<b>80</b>	<b>511</b>	<b>4 673</b>	<b>2 640</b>	<b>2 529</b>	
Mouvements prévisionnels de TVA					22	25	31	-707	-674	221		
<b>Trésorerie cumulée</b>				<b>-17</b>	<b>-23</b>	<b>-30</b>	<b>159</b>	<b>-117</b>	<b>3 370</b>	<b>1 558</b>	<b>1 448</b>	

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

**N°CT2021.1/005-2**

L'an deux mil vingt et un, le trois février à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni à l'auditorium de la Maison du handball à Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant le tiers des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article 6 de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Régis CHARBONNIER, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Patrick FARCY, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Julien BOUDIN, vice-présidents.

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur François VITSE, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Marie-Carole CIUNTU, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Oumou DIASSE, Monsieur Patrick DOUET, Madame Virginie DOUET-MARCHAL, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Julie GOMES CORDESSE, Madame Frédérique HACHMI, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Akli MELLOULI, Monsieur Ludovic NORMAND, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Michel SASPORTAS, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Monsieur Michel WANNIN, Madame Laurence WESTPHAL, Madame Mathilde WIELGOCKI, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Madame Françoise LECOUFLE à Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Luc CARVOUNAS à Monsieur François VITSE, Monsieur Philippe LLOPIS à Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame France BERNICHI à Monsieur Etienne FILLOL, Madame Dominique CARON à Monsieur Patrick FARCY, Monsieur Jean-Edgar CASEL à Madame Marie-Christine SEGUI, Madame Patrice DEPPEZ à Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Bruno KERISIT à Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Madame Jacqueline LETOUZEY à Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Rosa LOPES à Madame Corine KOJCHEN, Madame Séverine PERREAU à Monsieur Laurent CATHALA, Madame Sonia RABA à Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Marie VINGRIEF à Monsieur Julien BOUDIN.

Etait absent excusé :

Madame Catherine DE RASILLY.

Secrétaire de séance : Monsieur Vincent BEDU.

Nombre de votants : 73

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/005-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210203-lmc122716-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

Vote(s) pour : 73  
Vote(s) contre : 0  
Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/005-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210203-lmc122716-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

**N°CT2021.1/005-2**

**OBJET :** **Aménagement** - Adoption du CRACL 2019 de la SPLA GPSEAD pour l'opération des Trois tours à Alfortville

**VU** le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5211-1 et suivants et L.5219-2 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** le traité de concession d'aménagement de la ZAC conclu avec la Société publique locale d'aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) le 13 janvier 2020 ;

**VU** le compte rendu d'activité à la collectivité locale (CRACL) transmis par la SPLA GPSEAD pour l'opération des Trois tours à Alfortville pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2019 ;

**CONSIDERANT** que l'opération a été concédée à la SPLA GPSEAD aux termes d'un traité de concession d'aménagement signé le 13 janvier 2020 ;

**CONSIDERANT** qu'en application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, la SPLA GPSEAD, en sa qualité de concessionnaire de l'opération des Trois tours à Alfortville, a transmis à Grand Paris Sud Est Avenir le compte-rendu annuel d'activité établi pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2019 ;

**CONSIDERANT** que ce document doit être soumis à l'examen de l'organe délibérant, qui se prononce par un vote ;

**CONSIDERANT** que le bilan prévisionnel de l'opération s'élève à 8 531 000 € HT en dépenses et 8 585 000 € HT en recettes, soit un solde prévisionnel positif de 54 000 € HT ;

**CONSIDERANT** qu'au 31 décembre 2019, le montant total des dépenses facturées s'élève à 13 800 € HT dont 13 800 € HT au cours de l'exercice 2019 ; que ces dépenses correspondent à l'étude de capacité réalisée par Synthèse Architecture ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/005-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210203-lmc122716-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 3 FÉVRIER 2021**

**CONSIDERANT** qu'au 31 décembre 2019, aucune recette (0 € HT) n'a été perçue ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,  
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 28 JANVIER 2021,  
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,  
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**ARTICLE**     **APPROUVE** le compte-rendu annuel à la collectivité locale (CRACL) ci-  
**UNIQUE** :     annexé, de la SPLA GPSEAD pour l'année 2019.

FAIT A CRETEIL, LE TROIS FÉVRIER DEUX MIL VINGT ET UN.

Le Président,



Signé  
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/02/21
Accusé réception le	12/02/21
Numéro de l'acte	CT2021.1/005-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210203-lmc122716-DE-1-1



## COMPTE RENDU AUX COLLECTIVITES LOCALES

VILLE	ALFORTVILLE
OPERATION	3 TOURS
DATE	AVRIL 2020

## SOMMAIRE

---

1. Synthèse.....	3
2. Caractéristiques de l'opération.....	3
2.1. Cadre administratif.....	3
2.2. Cadre juridique d'intervention.....	4
2.3. Programmation.....	5
3. Bilan des actions menées en 2019 et prévisionnel 2020.....	7
3.1 Bilan des actions menées en 2019.....	7
3.2 Prévisionnel des actions 2020.....	7
4. Bilan de l'exercice 2019 et prévisionnel 2020.....	7
4.1 Dépenses facturées au 31 décembre 2019 et prévisionnel par poste.....	7
4.2 Recettes Hors Taxes.....	8
4.3 Le financement.....	8
5. Annexes.....	9
5.1 Bilan synthétique en date du 26/11/2019.....	9
5.2 Calendrier prévisionnel.....	11

Ce rapport présente le bilan des actions de l'année 2019

## **1. Synthèse**

Un COPIL s'est tenu avec la ville le 8 novembre 2019, afin de présenter l'étude de capacité et de choisir le plan masse de l'opération.

L'année 2019 a été consacrée à :

- Elaborer et approuver le traité de concession d'aménagement missionnant la SPLA
- Définir le plan masse et la programmation de l'opération

L'année 2020 sera consacrée pour la SPLA, en lien avec la ville et le territoire à :

- Choisir une maîtrise d'œuvre urbaine et paysagère afin de
- Définir le concept de quartier fluvial et vitrine écologique, et concevoir les espaces publics

Pour LOGIAL de :

- Poursuivre les relogements
- Constituer le dossier d'appel d'offres de démolition des 3 Tours.

## **2. Caractéristiques de l'opération**

### **2.1. Cadre administratif**

Initialement, le site des Trois Tours était inscrit dans le périmètre de la ZAC Chantereine, toutefois pour des raisons opérationnelles, il en a été retiré par délibération du conseil municipal d'Alfortville n°2017/254 du 14 décembre 2017.

Dès 2009, lors de la contractualisation du PNRU, il avait été envisagé par l'ANRU et les partenaires de démolir les trois tours restantes afin d'y développer une opération mixte de logements et d'activités.

Le protocole de préfiguration du Nouveau Projet de Renouveau Urbain du quartier Chantereine à Alfortville a été signé en mars 2017 par tous les partenaires pour achever la mutation urbaine de ce secteur et prévoir la feuille de route du projet. La convention cadre de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) et la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier Chantereine à Alfortville (94) ont été adoptés en conseil de territoire et en conseil municipal de la Ville d'Alfortville au mois de décembre 2019 et signées par l'ANRU et l'ensemble des partenaires le 6 mars 2020.

Le projet de Renouveau Urbain a pour objectif de :

- Favoriser le parcours résidentiel et la mixité de l'offre de logements à l'échelle du quartier sud et du QPV en particulier ; l'objectif affiché étant de passer d'un quartier comptant 99% de logements sociaux en 2009 (avant le premier programme) à 48% à l'achèvement du nouveau programme ;
- Redynamiser le commerce et l'offre de services à la population ; l'objectif étant de confirmer la mixité fonctionnelle du quartier, tant en proposant aux habitants une offre diversifiée de commerces et services qu'en remettant à niveau et repensant les équipements publics présents.

Conformément à la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier Chantereine à Alfortville, le site des 3 Tours à aménager se situe à l'intérieur de l'ilot délimité par les rues Nelson Mandela, Descartes, Olympe de Gouges et la rue Beaumarchais. Le site, objet du présent appel d'offres, représente une superficie d'environ 10 149 m<sup>2</sup>, soit 1 hectare, représenté en bleu sur la photographie aérienne ci-dessous.



## **2.2. Cadre juridique d'intervention**

Par délibérations du conseil d'administration en date du 26 novembre 2019 et du Conseil de Territoire n°CT2019.5/126 en date du 11 décembre 2019, la Société Publique Locale d'Aménagement Grand Paris Sud Est Avenir Développement et GPSEA ont décidé, conformément aux dispositions des articles L 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, de conclure le traité de concession d'aménagement du site des 3 Tours

Ce traité de concession a été conclu dans le cadre d'une quasi-régie, l'ensemble des conditions prescrites à l'article L.2511-1 du code de la commande publique étant remplies. Ainsi, le traité de concession d'aménagement n'a pas fait l'objet de procédure préalable de publicité et de mise en concurrence.

Pour réaliser cet aménagement, l'aménageur aura notamment pour mission de :

- Procéder à toutes les études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement
- Acquérir, auprès de la Ville, la propriété des parcelles compris dans le périmètre de l'opération ;
- Gérer les biens acquis ;
- Veiller au respect par les entreprises des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales qu'il aura établi ;
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant aux opérations prévues dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution et proposer toute modification de programme qui s'avèrerait opportune ;
- Céder les terrains ou immeubles bâtis, les concéder ou les louer ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels. Préparer et signer tous les actes nécessaires ;

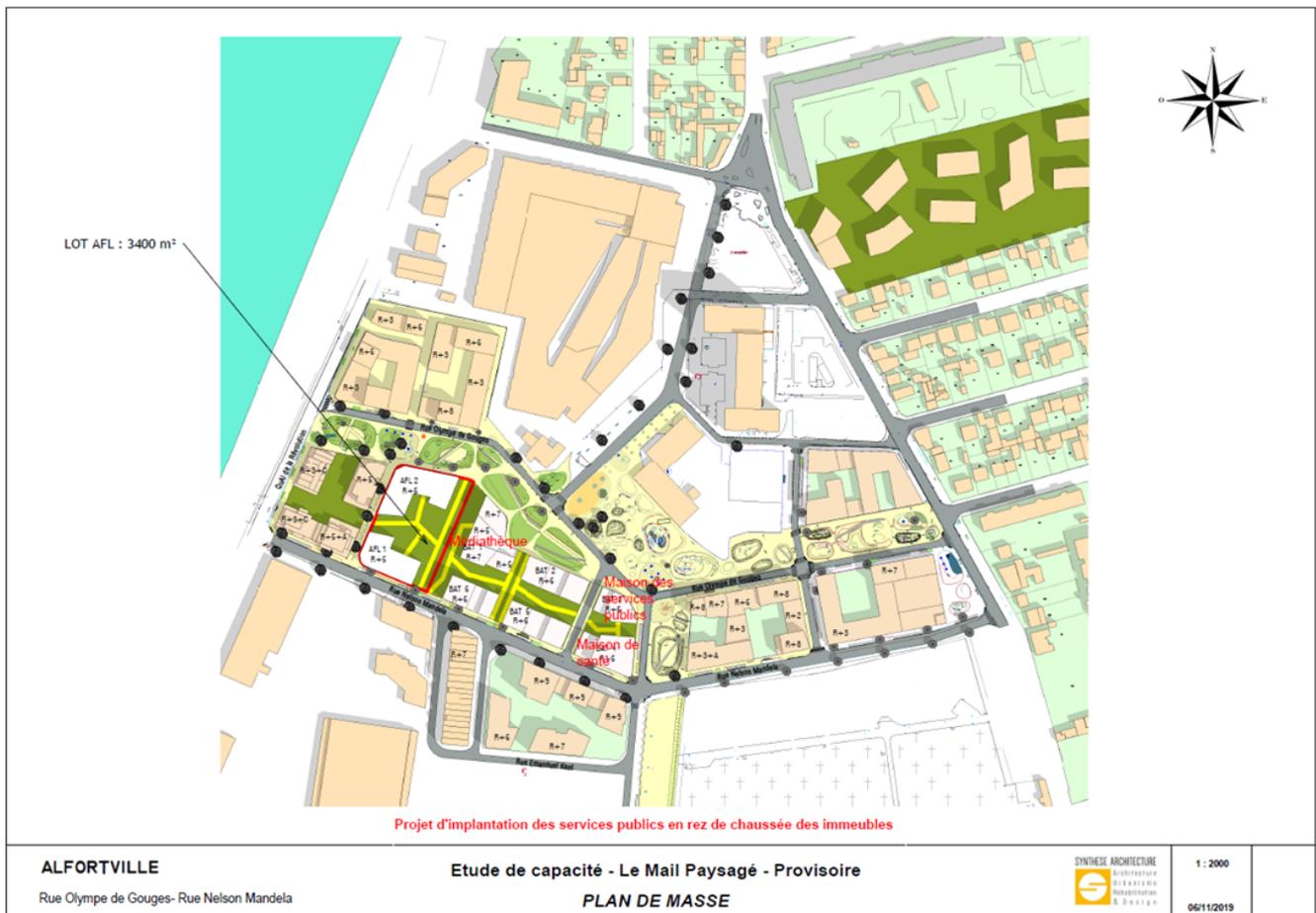
- Assister la Ville lors de la concertation auprès de la population pendant toute la durée de l'opération d'aménagement ;
- Assurer d'une manière générale, l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération
- Clôturer l'opération lors de son achèvement.

Le relogement des 351 locataires et la démolition des 3 Tours sont des missions attribuées à LOGIAL, bailleur social et actuel propriétaire des tours. La SPLA se tiendra informée régulièrement de l'avancée de ces missions.

### 2.3. Programmation

Ce projet consiste en la réalisation d'immeubles collectifs de logements accueillant des services en pied d'immeuble, ainsi que les voies de desserte et espaces publics et privés attenants.

Lors du COFIL du 8 novembre 2019 (annexe 2), la ville a choisi la version ci-dessous de plan masse, appelée mail paysagé. La rue des Alouettes est décalée par rapport à sa position actuelle.



Le programme prévisionnel des constructions comprend :

- la réalisation de 80 nouveaux logements locatifs sociaux pour environ 5 200 m<sup>2</sup> SDP ;
- la réalisation de 11 357 m<sup>2</sup> SDP environ de nouveaux logements en accession libre ;
- la réalisation de 6 500 m<sup>2</sup> SDP environ de logements locatifs libres destinés à l'AFL ;
- la création d'environ 1 250 m<sup>2</sup> SDP destinées à des services en rez-de-chaussée des immeubles, surfaces livrées brutes non aménagées et non équipées.

Le programme prévisionnel des services – 1 250 m<sup>2</sup> SDP - comprend :

- 350 m<sup>2</sup> SDP destinés à une maison de services publics ;
- 450 m<sup>2</sup> SDP destinés à une maison de santé ;
- 450 m<sup>2</sup> SDP destinés à la médiathèque Saint-Pierre relocalisée.

Cette programmation a évolué après le COPIL du 8 novembre 2019 à la demande de la Ville, les locaux associatifs initialement prévus seront localisés sur un autre secteur.

Il est précisé que l'aménagement de la maison de services publics se fera sous maîtrise d'ouvrage de la Ville.

L'aménagement de la maison de santé et de la médiathèque se fera sous maîtrise d'ouvrage de l'EPT.

L'opération comprend l'ensemble des travaux d'aménagement et d'équipement des terrains à réaliser pour répondre aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de la concession.

Répartition prévisionnelle des surfaces de logements par immeuble :

LOT ACCESSION		60m <sup>2</sup> SDP / Log		1,1 pl / log	
BAT 1	4 189	70	77		
BAT 6	2 765	46	51		
BAT 3	1 627	27	30		
BAT 4	2 776	46	51		
<b>Total accession</b>	<b>11 357</b>	<b>183</b>	<b>158</b>		

LOT LOCATIF SOCIAL		65m <sup>2</sup> SDP / Log		1 pl / log	
BAT 5	2 750	43	43		
BAT 2	2 450	37	37		
<b>Total Locatif social</b>	<b>5 200</b>	<b>80</b>	<b>80</b>		

LOT AFL		80m <sup>2</sup> SDP / Log		1 pl / log	
AFL 1	2 700	34	34		
AFL 2	3 800	47	47		
<b>Total AFL</b>	<b>6 500</b>	<b>81</b>	<b>81</b>		

### **3. Bilan des actions menées en 2019 et prévisionnel 2020**

#### **3.1 Bilan des actions menées en 2019**

Un premier Comité de Pilotage s'est tenu le 8 novembre 2019, et a permis de valider le programme de l'opération et la désignation de la SPLA en tant qu'aménageur.

Le cabinet d'urbanistes Synthèse Architecture a été missionné par la SPLA afin de réaliser l'étude de capacité et le plan masse. Le résultat de cette étude a été présenté à la ville et à GPSEA lors du COPIL du 8 novembre 2019 et a permis de choisir et définir le programme de l'opération tel que décrit au paragraphe précédent §1.3 PROGRAMMATION.

LOGIAL a commencé le relogement des occupants dès les premiers échanges qui ont eu lieu dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Aussi le taux de relogement attendu pourrait atteindre en début d'année 2020 un niveau important de 45%. Ce pourcentage correspond aux 159 ménages relogés sur les 351.

#### **3.2 Prévisionnel des actions 2020**

- Lancement d'une consultation pour désigner la maîtrise d'œuvre urbaine et paysagère afin d'élaborer le concept d'éco-quartier fluvial, de concevoir le projet d'espaces publics, de définir les prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales et d'élaborer les fiches de lots ;
- Lancement des études de sols ;
- Consultation de la DRIEE sur l'étude d'impact (demande d'examen au cas par cas) ;
- Suivi des actions suivantes menées par LOGIAL : relogements ; études et lancement du marché démolitions ; études capacitaires et de faisabilité relatifs aux logements LOGIAL ;
- Suivi des études AFL et coordination avec la conception des espaces publics.

### **4. Bilan de l'exercice 2019 et prévisionnel 2020**

#### **4.1 Dépenses facturées au 31 décembre 2019 et prévisionnel par poste**

Total des dépenses prévues pour réaliser le programme : 8 531 000 € HT

- Etudes :
  - Dépenses facturées en 2019 : 13 800 € HT  
Ce montant correspond à l'étude de capacité réalisée par Synthèse Architecture.
  - Prévisionnel 2020 : 50 000 € HT  
Ce montant correspond à la mission de maîtrise d'œuvre urbaine.
- Acquisitions :
  - Dépenses facturées en 2019 : aucune dépense pour ce poste
  - Prévisionnel 2020 : aucune dépense pour ce poste
- Mise en état des sols :
  - Dépenses facturées en 2019 : aucune dépense pour ce poste
  - Prévisionnel 2020 : aucune dépense prévue pour ce poste
- Travaux d'aménagement VRD et honoraires techniques :
  - Dépenses facturées en 2019 : aucune dépense pour ce poste
  - Prévisionnel 2020 : aucune dépense pour ce poste

- Impôts et assurances :
  - Dépenses facturées en 2019 : aucune dépense pour ce poste
  - Prévisionnel 2020 : aucune dépense pour ce poste
  
- Frais divers :
  - Dépenses facturées en 2019 : aucune dépense pour ce poste
  - Prévisionnel 2020 : 450 € HT  
Ce montant correspond aux frais de publicité liée aux lancements des appels d'offres.
  
- Frais financiers :
  - Dépenses facturées en 2019 : aucune dépense pour ce poste
  - Prévisionnel 2020 : aucune dépense prévue pour ce poste
  
- Rémunération de la société :
  - Dépenses facturées en 2019 : aucune dépense pour ce poste
  - Prévisionnel 2020 : 57 000 € prévu pour ce poste  
Ces montants correspondent à la rémunération de la Société conformément aux termes du traité de concession d'aménagement.

#### **4.2 Recettes Hors Taxes**

- Ventes charges foncières  
Recettes perçues en 2019 : aucune recette prévue pour ce poste  
Prévisionnel 2020 : aucune recette prévue pour ce poste  
Aucune promesse de vente ou vente de charge foncière n'a été réalisée en 2019.
  
- Participations de la collectivité  
Aucune participation prévue pour ce projet

#### **4.3 Le financement**

- La mission d'urbaniste a été financée par le compte structure de la SPLA, comme avance de trésorerie à l'opération.
  
- Subventions : Aucune subvention attribuée en 2019
  
- Emprunts : une consultation bancaire sera lancée afin de financer l'opération dans sa phase opérationnelle.

## 5. Annexes

### 5.1 Bilan synthétique en date du 26/11/2019

Désignation lignes budgétaires En Kilo Euros	Budget fais	HT	TVA	TTC
	NPRU juin 2018	Budget actualisé CA 26 NOV 2019		
Logements Locatif Social AFL	0	0	57	0
Logements Locatif Social LOGIAL	1 040	1 040	57	1 097
Logements Accession Libre	5 902	7 382	1 476	8 858
Activités, Equipements et services	98	163	33	195
<b>010-Ventes Charges Foncières</b>	<b>7 040</b>	<b>8 585</b>	<b>1 566</b>	<b>10 151</b>
<b>Sous-total recettes</b>	<b>7 040</b>	<b>8 585</b>	<b>1 566</b>	<b>10 151</b>
010-Etudes	-300	-340	-68	-408
020-Acquisitions	-4 725	-4 745	-4	-4 749
030-Mise en État des Terrains	-705	0	0	0
040-Travaux VRD	-244	-2 011	-402	-2 413
070-Impôts et Assurances	0	-90	0	-90
100-Frais Divers	-1 066	-80	-16	-96
110-Frais Financiers	0	-155	0	-155
Rémunération commercialisation %	0	-515	0	-515
Remunération Suivi Travaux %	0	-129	0	-129
Rémunération acquisitions foncières et gestion adm. Forfait	0	-456	0	-456
Mission de Clôture Forfait	0	-10	0	-10
<b>120-Rémunération Société</b>	<b>0</b>	<b>-1 110</b>	<b>0</b>	<b>-1 110</b>
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-7 040</b>	<b>-8 531</b>	<b>-490</b>	<b>-9 021</b>
<b>Résultat</b>	<b>0</b>	<b>54</b>		

Surface m <sup>2</sup>	PU	m <sup>2</sup> SDP/log	Nombre de logements
6 500	0€/m <sup>2</sup>	80	81
5 200	200€/m <sup>2</sup>	65	80
11 357	650€/m <sup>2</sup>	60	189
1 250	130€/m <sup>2</sup>		
<b>24 307</b>			<b>351</b>

Equipements publics	nov-19
services publics	350 m <sup>2</sup>
locaux associatifs	150 m <sup>2</sup>
maison de santé	450 m <sup>2</sup>
médiathèque	300 m <sup>2</sup>
<b>Total surface</b>	<b>1250 m<sup>2</sup></b>







