

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 13 OCTOBRE 2021**

**N°CT2021.4/067**

L'an deux mil vingt et un, le treize 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.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Luc CARVOUNAS, 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 Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Monsieur Philippe LLOPIS, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur François VITSE, Madame France BERNICHI, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Madame Dominique CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Marie-Carole CIUNTU, Madame Julie CORDESSE, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Catherine DE RASILLY, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, 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 Frédérique HACHMI, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Madame Jacqueline LETOUZEY, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Ludovic NORMAND, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Sonia RABA, Madame Carine REBICHON-COHEN, Monsieur Michel SASPORTAS, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Madame Marie VINGRIEF, Monsieur Michel WANNIN, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Didier DOUSSET à Monsieur Alexis MARECHAL, Madame Patrice DEPREZ à Monsieur Jean-François DUFEU, Madame Oumou DIASSE à Madame Sylvie SIMON-DECK, Monsieur Patrick DOUET à Monsieur Denis OZTORUN, Madame Rosa LOPES à Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur Laurent CATHALA, Madame Séverine PERREAU à Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Marie-Christine SALVIA à Madame Josette SOL, Madame Laurence WESTPHAL à Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Madame Mathilde WIELGOCKI à Monsieur Bruno CARON.

Secrétaire de séance : Monsieur Jean-Philippe BIEN.

Nombre de votants : 74

Vote(s) pour : 74

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	22/10/21
Accusé réception le	22/10/21
Numéro de l'acte	CT2021.4/067
Identifiant télétransmission	094-200058006-20211013-lmc128467-CC-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 13 OCTOBRE 2021

N°CT2021.4/067

**OBJET :** **Aménagement** - Jardins d'Alfortville - Approbation du projet de protocole de cofinancement de l'étude urbaine des Jardins d'Alfortville avec l'établissement public foncier d'Île-de-France et la commune d'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** la délibération du conseil de territoire n°CT2019.2/035 du 10 avril 2019 adoptant la convention d'intervention foncière avec la commune d'Alfortville et l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF), Grand Paris Sud Est Avenir et la commune d'Alfortville ;

**VU** la délibération du conseil de territoire n°CT2021.3/033-3 du 9 juin 2021 adoptant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière conclue avec la commune d'Alfortville et l'EPFIF ;

**CONSIDERANT** que le site des Jardins d'Alfortville est une zone d'activités économiques d'environ 4 hectares situé au 71 rue Etienne Dolet sur la parcelle cadastrée section AD n°70 ;

**CONSIDERANT** que cette zone d'activités est organisée en une grande copropriété d'environ 200 lots, répartis en 6 bâtiments ; que celle-ci accueille des activités mixtes telles que de l'artisanat, du commerce de gros ou encore du tertiaire, qui génèrent un important flux de véhicules ;

**CONSIDERANT** que sur ce secteur stratégique, proche des transports en commun et inséré dans un milieu composé d'habitats diversifiés, la ville souhaite créer un nouveau quartier ainsi qu'un ambitieux parc urbain ;

**CONSIDERANT** que les enjeux structurants du site sont les suivants :

- Repenser les espaces publics destinés à assurer un rôle de vecteur de lien social ;
- Créer un maillage du site permettant de nouvelles circulations ;
- Conforter le tissu économique du site permettant de placer ce secteur dans le

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	22/10/21
Accusé réception le	22/10/21
Numéro de l'acte	CT2021.4/067
Identifiant téléransmission	094-200058006-20211013-lmc128467-CC-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 13 OCTOBRE 2021**

- dynamisme métropolitain ;
- Anticiper les besoins en nouveaux équipements ;
  - Favoriser la mixité sociale en proposant notamment une programmation de logements diversifiée permettant d'assurer le parcours résidentiel des Alfortvillais ;
  - Prendre en compte l'intérêt patrimonial et historique du site ;

**CONSIDERANT** que la commune d'Alfortville et Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) se sont rapprochés de l'établissement public foncier d'Ile-de-France pour définir et conduire une stratégie foncière adaptée ; que ce partenariat fait l'objet d'une convention tripartite et d'un protocole d'intervention conclus le 24 septembre 2019, avec l'ambition d'une part, d'accompagner les collectivités dans la réalisation des études préalables, et, d'autre part, d'assurer une veille foncière sur le site ;

**CONSIDERANT** que dans ce cadre, la commune d'Alfortville et GPSEA souhaite approfondir les différentes études dont ce projet a déjà fait l'objet, pour définir les conditions, notamment économiques et de programmation, d'une opération future qui enrichira les réflexions déjà existantes des nouvelles orientations envisagées pour ce site ;

**CONSIDERANT** que GPSEA a ainsi sollicité la réalisation d'une étude urbaine sur le site des « Jardins d'Alfortville », destinée à proposer des scénarios programmatiques et mener une analyse de leur faisabilité ;

**CONSIDERANT** que cette étude se décline en plusieurs étapes dont notamment :

- Une première phase constituée d'un diagnostic et de premières orientations, mais également d'expertises spécifiques (géomètre, développement économique, expertise juridique, expertise structurelle) ;
- Une seconde phase de scénarios programmatiques et urbains ;

**CONSIDERANT** que le montant de cette étude urbaine est estimé à environ 135 000 € HT ;

**CONSIDERANT** qu'à ce titre, GPSEA a sollicité l'EPFIF pour cofinancer la réalisation de l'étude urbaine ;

**CONSIDERANT** que la participation de l'EPFIF à la présente étude représente un montant plafonné à hauteur de 50% du coût de l'étude, dans la limite de 50 000 € HT, et est encadré par un protocole de cofinancement à signer entre les parties ; que ce protocole définit les modalités de financement de l'étude urbaine du site des Jardins d'Alfortville ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	22/10/21
Accusé réception le	22/10/21
Numéro de l'acte	CT2021.4/067
Identifiant télétransmission	094-200058006-20211013-lmc128467-CC-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 13 OCTOBRE 2021

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,  
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 07 OCTOBRE 2021,  
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,  
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**ARTICLE 1** : **APPROUVE** le projet de protocole de cofinancement de l'étude urbaine des Jardins d'Alfortville avec l'EPFIF et la commune d'Alfortville, ci-annexé.

**ARTICLE 2** : **AUTORISE** Monsieur le Président, ou son représentant, à le signer ainsi que tout document afférent.

FAIT A CRETEIL, LE TREIZE OCTOBRE DEUX MIL VINGT ET UN.

Le Président,



Signé  
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	22/10/21
Accusé réception le	22/10/21
Numéro de l'acte	CT2021.4/067
Identifiant télétransmission	094-200058006-20211013-lmc128467-CC-1-1

**PROTOCOLE DE FINANCEMENT  
« ETUDES PRE-OPERATIONELLES »  
entre la commune d'Alfortville (94),  
l'Etablissement Public Territorial Grand Paris  
Sud Est Avenir  
et l'Etablissement Public Foncier Ile-de-France**

Entre:

la Commune d'Alfortville, représentée par son Maire, XXX dûment habilité à signer le présent protocole par délibération du Conseil Municipal en date du ..... ;  
désignée ci-après par le terme « la commune»,

l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir, représenté par son président, Laurent CATHALA dûment habilité à signer le présent protocole par délibération du Conseil Territorial en date du ..... ;  
désignée ci-après par le terme « la commune»,

et

l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, créé par décret n°2006-1140 du 13/09/2006, dont le siège est situé à Paris 14<sup>ème</sup>, 4-14 rue Ferrus, représenté par son Directeur Général, Gilles BOUVELOT, nommé par arrêté ministériel du 10 Décembre 2015,

ci-après dénommé « l'EPFIF »,

### **Contexte de l'étude**

La commune d'Alfortville (370 ha, 44 818 habitants), desservie par deux gares du RER D et à terme par la ligne 15 du Grand Paris Express, est située dans le département du Val de Marne, à trois kilomètres au Sud Est de Paris.

Elle est membre de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir (EPT GSPEA) et, avec lui, a sollicité l'EPFIF pour intervenir sur le site des « Jardins d'Alfortville » situé rue Etienne Dolet, en partie Sud de la commune. Il s'agit d'une copropriété d'activités réparties dans cinq bâtiments édifiés dans les années 1930 sur un foncier de l'ordre de 3.8 ha.

Sur ce secteur stratégique, proche des transports en commun et inséré dans un milieu composé d'habitats diversifiés, la ville souhaite créer un nouveau quartier combinant logements, activités commerciales, services et équipements publics.

Ce projet complexe a fait l'objet de diverses études qu'il est nécessaire de réunir et compléter pour définir les conditions, notamment économiques et de programmation, d'une opération future.

Dans le cadre de cette politique de renouvellement urbain, la Commune et l'Etablissement Public Territorial se sont rapprochés de l'EPFIF pour expertiser les contraintes juridiques techniques et économiques du projet d'aménagement, mener une analyse de sa faisabilité, définir et conduire une stratégie foncière adaptée.

La commune et l'EPT GPSEA ont signé le 24 septembre 2019 une convention tripartite d'intervention foncière avec l'EPF IF sur ce secteur classé en périmètre de veille foncière. Cette convention a pour objectif, dans un premier temps, à porter sur une démarche d'étude préalable à l'action foncière, et dans un second temps – après validation par les collectivités des données programmatiques, économiques et stratégiques – à organiser l'intervention de l'EPF IF. A ce titre, l'EPF cofinance les présentes études et sera associé à son suivi.

Les objectifs de l'étude sont détaillés ci-après.

Le présent protocole définit les modalités de financement pour la réalisation des études pré-opérationnelles sur la commune d'Alfortville, portées par l'EPT GPSEA.

Cela étant exposé, il a été convenu ce qui suit :

## **Article 1 : Réalisation d'une étude urbaine et de faisabilité**

### **1.1 Les objectifs de l'étude**

GPSEA et la commune souhaitent approfondir les diverses études dont ce secteur a déjà fait l'objet, pour définir les conditions, notamment économiques et programmatiques, d'une opération future qui enrichira les réflexions existantes des nouvelles orientations envisagées pour ce site.

L'étude pré-opérationnelle visée par le présent protocole vise à définir le parti pris urbain au travers de scénarios d'aménagement et de vérifier la faisabilité technique, administrative, financière de la future opération.

### **1.2 Contenu de l'étude**

Dans le cadre du lot n°3 de son marché de Conseil Urbain l'EPT a missionné l'agence LAQ afin de réaliser ou de faire réaliser, en lien avec l'EPFIF, l'ensemble des études préalables suivantes :

- Un diagnostic territorial à l'échelle du site et d'un périmètre élargi sur la commune d'Alfortville pour définir les enjeux d'intégration urbanistique, paysagère et fonctionnelle de l'opération ;
- Une étude économique des activités présentes sur le site ;
- Une étude juridique de la copropriété ;
- Une étude structurelle des bâtiments existants ;
- La définition de scénarios programmatiques et urbains, une faisabilité financière, une analyse juridique et la proposition de montage opérationnel par scénario.

## **Phase 0 : Mission préalable de visites de site**

## **Phase 1 : Diagnostics et expertises**

- Diagnostic à l'échelle territoriale (structure urbaine, fonctionnement et usages, prise en compte des documents-cadre...);
- Diagnostic à l'échelle d'un périmètre plus élargi (repérage du patrimoine, plans et coupes schématiques, analyse fine des usages, synthèse et traduction de l'analyse foncière, synthèse et traduction de l'analyse économique, enjeux et cadrage des stratégies de projet,...);

En parallèle :

- Lever détaillé du site par un géomètre ;
- Expertise sur le développement économique (recensement des activités et entreprises, identification des pépites ...);
- Expertise juridique de la copropriété (analyse des documents, audits situation juridique existantes) ;
- Expertise structurelle des bâtiments existants (diagnostic visuel, cartographie usages, rapport de préconisation intégrant les potentiels de transformation.

## **Phase 2 : Scénarios programmatiques et urbains**

- Proposition de 2 ou 3 scénarii (avec pour chaque scénario des plans stratégiques d'ensemble, des propositions de continuités paysagères, de programmation et de densité, des flux, du parti pris architectural, une typologie des espaces publics, des coupes de principes, un tableau de surface de plancher, une notice stratégie de montage opérationnel et un phasage, un pré-bilan...)
- Rédaction d'une notice comparative des scénarii pour donner à voir leur faisabilité

## **Phase 3 (optionnelle) : Développement de la proposition retenue**

- Proposition développée, faisabilité architecturale (notice, programme des construction et des travaux, approfondissement du bilan financier, approfondissement du phasage, scénario du montage opérationnel développé, note PLU ...)

L'EPF IF sera associé à chaque étape de la présente étude, notamment à l'élaboration des hypothèses de programmation et analysera leurs impacts sur le bilan prévisionnel.

### 1.3 Périmètre d'étude

Le périmètre d'étude porte sur le secteur des Jardins d'Alfortville (*cf. Annexe 1*)

#### **Article 2 : Modalités de réalisation**

La maîtrise d'ouvrage est portée par l'EPT dans le cadre de son lot n°3 de marché de conseil urbain, attribué à l'Agence LAQ. A ce titre, il a été convenu que l'Agence LAQ sous-traite une partie des prestations de l'étude notamment sur le volet expertises (géomètre, expertise économique, juridique et structurelle).

Au titre du cofinancement, l'EPFIF est associé à la rédaction du cahier des charges de l'étude, il émet un avis technique sur les propositions faites par le prestataire et participe à l'ensemble des instances de suivi de l'étude, telles que précisées à l'article 3.

#### **Article 3 : Dispositifs de suivi**

Plusieurs comités de pilotage et comités techniques sont mis en place.

Les comités de pilotage valident les préconisations et conclusions de l'étude à chaque phase. Il est présidé par le Président de l'EPT ou son représentant et le Maire ou son représentant et composé du Directeur Général de l'EPFIF ou son représentant.

Le comité technique est chargé du suivi du déroulement de l'étude, de la validation des rapports d'étape et de leur présentation au comité de pilotage. Il est composé des services de l'EPT, de la Commune et de l'EPFIF concernés.

#### **Article 4 : Calendrier et rythme des instances décisionnelles**

La durée prévisionnelle des études est fixée à 9 mois hors délais de validation.

L'équipe de suivi se réunit au lancement de chaque phase.

Le comité de pilotage se réunit à l'issue des principales étapes du projet.

Le comité technique se réunit en amont des comités de pilotage.

## **Article 5 : Participation financière**

La participation de l'EPFIF à la présente étude représente un montant plafonné à hauteur de 50 % du coût de l'étude, dans la limite de 50 000€ HT.

Si le coût définitif était inférieur au montant prévisionnel de l'étude, la participation serait réduite en conséquence pour être en corrélation avec une participation maximale de l'EPFIF fixée à 50 % du montant total et définitif HT de la prestation.

Conformément à l'article CGI 1.6.3. de la convention d'intervention foncière du 24 septembre 2019 liant la commune, l'EPT et l'EPFIF, la participation financière de l'EPFIF à l'étude mentionnée dans le présent protocole, sera prélevée sur l'enveloppe de la convention, dont le plafond est défini en son article CSI 4. La participation financière de l'EPFIF constituera, au titre de l'article CGI 1.6.3. de la convention précitée, une partie du prix de revente par l'EPFIF des terrains situés dans les périmètres conventionnés.

## **Article 6 : Modalités financières**

Après remise des rapports d'étape et sur demandes de paiement de la part de la commune, l'EPFIF s'acquitte de sa participation financière. Le solde est versé sur remise du rapport final du prestataire.

Les demandes de paiement sont formulées par courrier et adressées à la Direction générale de l'EPFIF, au 4-14 rue Ferrus 75014 Paris. Elles mentionnent le présent protocole et sont accompagnées des copies des factures établies par le prestataire.

Pour verser sa participation, l'EPFIF procède par virements bancaires, sur le compte ouvert :

N° de compte : xxxxxxxxxxxx

Banque XXX

Code banque xxxxx

Clé RIB xx

Code guichet xxxxx

IBAN FR xxx xxx xxx

Code BIC XXX

### **Article 7 : Durée du protocole**

La durée du présent protocole est de 12 mois à compter de sa signature. Au-delà de l'échéance, les signataires du présent acte ne sont plus tenus par leurs engagements.

En cas de prolongement des délais d'exécution de l'étude, cette durée peut être prorogée par voie d'avenant.

### **Article 8 : Transmission de données**

L'EPT s'engage à transmettre dans son intégralité et selon les formats délivrés par le prestataire, l'ensemble des données et documents produits dans le cadre de l'étude mentionnée dans le présent protocole à l'EPF Ile de France au titre de la copropriété de l'étude.

### **Article 9 : Contentieux**

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif compétent.

Fait en deux exemplaires,

A Paris, le

Pour l'EPFIF  
Le Directeur Général

Pour la Ville d'Alfortville  
Le Maire

Gilles BOUVELOT

Luc CARVOUNAS

Pour l'EPT GPSEA  
Le président

Laurent CATHALA

Annexe 1 : Le périmètre global d'étude Jardins d'Alfortville

