

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 14 DÉCEMBRE 2022**

N°CT2022.5/080-10

L'an deux mille vingt-deux, le quatorze décembre 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 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, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Luc CARVOUNAS, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, 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, Madame France BERNICHI, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Julie CORDESSE, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Catherine DE RASILLY, Madame Patrice DEPREZ, Madame Virginie DOUET, Monsieur Etienne FILLLOL, Madame Claire GASSMANN, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Madame Jacqueline LETOUZEY, Monsieur Ludovic NORMAND, Madame Séverine PERREAU, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Michel SASPORTAS, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Madame Marie VINGRIEF, Monsieur Michel WANNIN, Madame Laurence WESTPHAL, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Madame Françoise LECOUFLE à Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET à Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Philippe LLOPIS à Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur François VITSE à Monsieur Julien BOUDIN, Madame Dominique CARON à Monsieur Patrick FARCY, Madame Marie-Carole CIUNTU à Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA à Madame Sophie LE MONNIER, Madame Marie-Claude GAY à Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Philippe GERBAULT à Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Frédérique HACHMI à Madame Sylvie SIMON-DECK, Monsieur Luc MBOUMBA à Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur Jean-François DUFEU, Madame Sonia RABA à Madame Corine KOJCHEN, Monsieur Axel URGIN à Monsieur Maurice BRAUD, Madame Mathilde WIELGOCKI à Madame Carine REBICHON-COHEN.

Etaient absents excusés :

Madame Oumou DIASSE, Monsieur Patrick DOUET, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Rosa LOPES, Monsieur Jean-Raphaël SESSA.

Secrétaire de séance : Madame Julie CORDESSE .

Nombre de votants : 68

Vote(s) pour : 68

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	27/12/22
Accusé réception le	27/12/22
Numéro de l'acte	CT2022.5/080-10
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139695-AU-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 14 DÉCEMBRE 2022**

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	27/12/22
Accusé réception le	27/12/22
Numéro de l'acte	CT2022.5/080-10
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139695-AU-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 14 DÉCEMBRE 2022**

N°CT2022.5/080-10

OBJET : **Aménagement** - Adoption du compte-rendu annuel à la collectivité locale (CRACL) 2021 de Créteil Habitat SEMIC pour l'opération du projet de requalification de l'Echat à Créteil.

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 municipal de la commune de Créteil du 28 juin 1999 adoptant le traité de concession relatif au projet de requalification urbaine du quartier de l'Echat à Créteil et désignant la SEMAEC, devenue Créteil Habitat SEMIC, comme aménageur ;

VU le traité de concession d'aménagement pour le projet de requalification urbaine du quartier de l'Echat signé le 28 juillet 1999 entre la commune de Créteil et Créteil Habitat SEMIC ;

VU le compte-rendu annuel à la collectivité locale (CRACL) 2021 de Créteil Habitat SEMIC pour le projet de requalification urbaine du quartier de l'Echat à Créteil, transmis par courriel en date du 25 octobre 2022 ;

CONSIDERANT que, compétent en matière d'aménagement de l'espace depuis le 1^{er} janvier 2018, il appartient à Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) de prendre les actes relatifs aux opérations d'aménagement et en l'espèce d'approuver les comptes-rendus annuels à la collectivité locale (CRACL), transmis par les aménageurs, retraçant l'état des dépenses et recettes réalisées et à réaliser pour l'ensemble des opérations d'aménagement concernées ;

CONSIDERANT que le traité de concession relatif au projet de restructuration urbaine du quartier de l'Echat adopté par délibération du conseil municipal du 28 juin 1999, avait pour objectifs :

- L'amélioration du cadre de vie des habitants ;
- La revitalisation des activités économiques ;

CONSIDERANT que ce projet a été modifié plusieurs fois, dont en dernier lieu par délibération du conseil municipal de la ville de Créteil du 5 décembre 2016 adoptant un avenant signé le 27 mars 2017 ; que cette modification a eu pour objectif de prendre en

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	27/12/22
Accusé réception le	27/12/22
Numéro de l'acte	CT2022.5/080-10
Identifiant télértransmission	094-200058006-20221214-lmc139695-AU-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 14 DÉCEMBRE 2022**

compte la réalisation de la gare du Grand Paris Express par la Société du Grand Paris ainsi que le projet immobilier connexe, mais également de prolonger la convention d'aménagement jusqu'en 2026 ;

CONSIDERANT que la SEMAEC, devenue Créteil Habitat SEMIC et désignée aménageur du projet urbain du quartier de l'Echat le 28 juillet 1999, a adressé son CRACL pour l'année 2021 ;

CONSIDERANT que les actions pour les années antérieures sont :

- La prorogation de la durée du traité de concession jusqu'au 31 décembre 2026 acté par délibération du conseil municipal du 5 décembre 2016, l'avenant correspondant ayant été quant à lui signé le 27 mars 2017 ;
- La remise officielle du terrain du parking de l'Echat à la Société du Grand Paris, le 28 février 2017, qui a pu ainsi débiter les travaux de la gare du Grand Paris Express ;

CONSIDERANT que les perspectives 2022 sont la préparation d'un avenant au contrat de vente du terrain d'assiette de la future gare de la ligne 15 sud, ayant pour objet de recadrer le calendrier de la réalisation de l'opération ;

CONSIDERANT que le résultat prévisionnel de la ZAC est de 16 770 100 € HT de dépenses et 21 637 300 € HT de recettes, soit un solde prévisionnel positif de 4 867 200 € au terme du traité de concession ;

CONSIDERANT qu'au 31 décembre 2021, les dépenses cumulées depuis le début de la concession s'élèvent à 9 147 400 € HT, dont 1 200 € HT engagés pour l'année 2021, correspondant à des frais divers et de rémunération ;

CONSIDERANT qu'au 31 décembre 2021, les recettes cumulées de la ZAC s'élèvent à 1 076 930 € HT, dont 18 400 € HT engagés pour l'année 2021, correspondant à la perception de la VEFA du parking public ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 08 DECEMBRE 2022,
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	27/12/22
Accusé réception le	27/12/22
Numéro de l'acte	CT2022.5/080-10
Identifiant télértransmission	094-200058006-20221214-lmc139695-AU-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 14 DÉCEMBRE 2022**

ARTICLE **APPROUVE** le compte-rendu annuel à la collectivité locale (CRACL),
UNIQUE : ci-annexé, transmis par Créteil Habitat SEMIC au titre de l'année 2021
pour le projet de requalification du quartier de l'Echat à Créteil.

FAIT A CRETEIL, LE QUATORZE DÉCEMBRE DEUX MILLE VINGT-DEUX.

Le Président,



Signé
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	27/12/22
Accusé réception le	27/12/22
Numéro de l'acte	CT2022.5/080-10
Identifiant télértransmission	094-200058006-20221214-lmc139695-AU-1-1

5

OPÉRATION de Requalification de l'Échat

Récapitulatif des dépenses

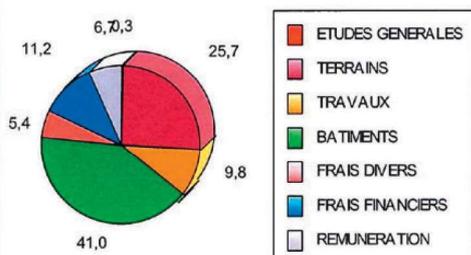
11/04/2022

En Milliers €

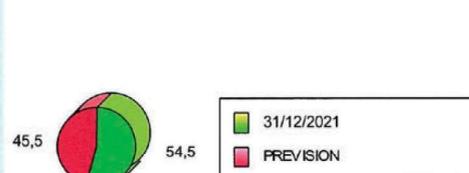
QUARTIER DE L'ECHAT - SECTEURS DE REQUALIFICATION

Nom	31/12/2021	2022	2023	2024	2025	2026	AU DELA	PREVISION	GENERAL
ETUDES GENERALES	46,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	46,3
TERRAINS	4 312,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4 312,5
TRAVAUX	1 637,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 637,2
BATIMENTS	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6 870,0	0,0	6 870,0	6 870,0
FRAIS DIVERS	903,2	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,0	2,5	905,7
FRAIS FINANCIERS	1 771,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	0,0	100,0	1 871,0
REMUNERATION	477,2	0,8	0,8	0,8	0,8	647,1	0,0	650,2	1 127,4
	9 147,4	21,3	21,3	21,3	21,3	7 537,6	0,0	7 622,7	16 770,1

Récapitulatif des dépenses (en %)



Avancement des dépenses (en %)



Détail des dépenses

11/04/2022

En Milliers €

QUARTIER DE L'ECHAT - SECTEURS DE REQUALIFICATION

ETUDES GENERALES	31/12/2021	2022	2023	2024	2025	2026	AU DELA	PREVISION	GENERAL
Etudes générales	46,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	46,3
	46,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	46,3
TERRAINS	31/12/2021	2022	2023	2024	2025	2026	AU DELA	PREVISION	GENERAL
La Bred - 14.339 M ² à 160 €	2 297,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2 297,5
Sysmark - 10.353 M ² à 108 €	1 118,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 118,5
Reprise des parkings Eiffel - 326 places à 2.561 €	835,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	835,0
Frais annexes - La Bred	27,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	27,5
Frais annexes - Sysmark	30,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	30,5
Frais annexes Eiffel	3,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,5
	4 312,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4 312,5
TRAVAUX	31/12/2021	2022	2023	2024	2025	2026	AU DELA	PREVISION	GENERAL
Démolition Bâtiment La Bred	525,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	525,1
Démolition Bâtiment Sysmark	386,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	386,9
Terrassements	18,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	18,6
V.R.D.	445,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	445,0
Equipement spécifique	5,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,8
Electricité Gaz	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7
Espaces verts	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Eclairage Public	26,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	26,9
Chauffage	89,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	89,0
HONORAIRES	139,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	139,2
	1 637,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 637,2

QUARTIER DE L'ECHAT - SECTEURS DE REQUALIFICATION

BATIMENTS	31/12/2021	2022	2023	2024	2025	2026	AU DELA	PREVISION	GENERAL
VEFA Parking public 190 places	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4 370,0	0,0	4 370,0	4 370,0
Vefa Parking complémentaire de 100 places	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2 500,0	0,0	2 500,0	2 500,0
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6 870,0	0,0	6 870,0	6 870,0
FRAIS DIVERS	31/12/2021	2022	2023	2024	2025	2026	AU DELA	PREVISION	GENERAL
Frais de commercialisation	47,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	47,7
Charges locatives	378,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	378,2
Impôts et taxes	438,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	438,4
Assurances et contentieux	38,9	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,0	2,5	41,4
HONORAIRES	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	903,2	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,0	2,5	905,7
FRAIS FINANCIERS	31/12/2021	2022	2023	2024	2025	2026	AU DELA	PREVISION	GENERAL
Frais Financiers Trésorerie	0,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	0,0	100,0	100,0
Frais financiers	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9
CLF - 17 MF / 3 ans	205,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	205,7
CLF - 2.591,6 K€ - n° 204664 - 2016	671,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	671,6
CLF - 3.049 K€ - n° 154391 - 2010	575,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	575,2
CLF - 1.525 K€ - n° 201447 - 2012	350,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	350,3
ICNE	-32,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-32,7
	1 771,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	0,0	100,0	1 871,0
REMUNERATION	31/12/2021	2022	2023	2024	2025	2026	AU DELA	PREVISION	GENERAL
REMUNERATIONS	477,2	0,8	0,8	0,8	0,8	647,1	0,0	650,2	1 127,4
	477,2	0,8	0,8	0,8	0,8	647,1	0,0	650,2	1 127,4

Récapitulatif des recettes

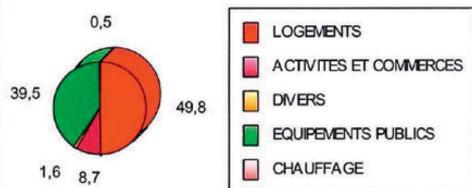
11/04/2022

En Milliers €

QUARTIER DE L'ECHAT - SECTEURS DE REQUALIFICATION

Nom	31/12/2021	2022	2023	2024	2025	2026	AU DELA	PREVISION	GENERAL
LOGEMENTS	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10 768,0	0,0	10 768,0	10 768,0
ACTIVITES ET COMMERCES	1 882,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 882,3
DIVERS	236,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	0,0	100,0	336,0
EQUIPEMENTS PUBLICS	8 553,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8 553,1
CHAUFFAGE	97,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	97,9
	10 769,3	20,0	20,0	20,0	20,0	10 788,0	0,0	10 868,0	21 637,3

Récapitulatif des recettes (en %)



Avancement des recettes (en %)



Détail des Recettes

11/04/2022

En Milliers €

QUARTIER DE L'ECHAT - SECTEURS DE REQUALIFICATION

LOGEMENTS	31/12/2021	2022	2023	2024	2025	2026	AU DELA	PREVISION	GENERAL
Opération NEXITY	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10 768,0	0,0	10 768,0	10 768,0
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10 768,0	0,0	10 768,0	10 768,0
ACTIVITES ET COMMERCES	31/12/2021	2022	2023	2024	2025	2026	AU DELA	PREVISION	GENERAL
Vente de locaux - 152 m ² à 1 000 €	122,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	122,3
Parking Eiffel - 326 places à 5 399 €	1 760,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 760,0
	1 882,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 882,3
DIVERS	31/12/2021	2022	2023	2024	2025	2026	AU DELA	PREVISION	GENERAL
Cession à Systeme U	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
Loyers - C.C. Echat - 152 m ² * 58 € * 95 %	177,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	177,6
loyers parkings	41,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	0,0	100,0	141,0
Subvention SIPPEREC	17,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	17,1
	236,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	0,0	100,0	336,0
EQUIPEMENTS PUBLICS	31/12/2021	2022	2023	2024	2025	2026	AU DELA	PREVISION	GENERAL
Fac de Droit - 14 340 M ² * 230 €HT	3 298,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3 298,2
ECHAT SOCIETE DU GRAND PARIS	5 254,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5 254,9
	8 553,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8 553,1
CHAUFFAGE	31/12/2021	2022	2023	2024	2025	2026	AU DELA	PREVISION	GENERAL
Faculté de Droit	97,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	97,9
Echat 32 - 7 000 m ² *0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	97,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	97,9



OPÉRATIONS de la ZAC
de Rénovation Urbaine
du Haut du Mont-Mesly