

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

N°CT2022.5/080-13

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	CT2022.5/080-13
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139704-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	CT2022.5/080-13
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139704-AU-1-1

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

N°CT2022.5/080-13

OBJET : **Aménagement** - Adoption du compte-rendu annuel à la collectivité locale (CRACL) 2021 de la SPLA Grand Paris Sud Est Avenir Développement pour la ZAC des Portes de Noiseau à Noiseau.

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 communautaire de la communauté d'agglomération du Haut-Val-de-Marne n°DC2008-79 du 9 octobre 2008 déclarant d'intérêt communautaire le site dit « France Telecom » situé sur la commune de Noiseau ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2018.2/035 du 4 avril 2018 relative à l'initiative de la zone d'aménagement concerté (ZAC) à vocation mixte d'habitat sur le site dit « France Telecom » à Noiseau, à la définition des objectifs poursuivis et aux modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC ;

VU la délibération n°CT2021.3/028-2 désignant la Société publique locale d'aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) comme aménageur de la ZAC des Portes de Noiseau ;

VU le traité de concession de concession d'aménagement conclu le 5 juillet 2021 modifié par la voie d'un avenant n°1 conclu le 30 mars 2022 ;

VU le compte-rendu d'activité à la collectivité locale (CRACL) transmis par la SPLA GPSEAD pour la ZAC des Portes de Noiseau pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2021 ;

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 la ZAC des Portes de Noiseau, d'une surface d'environ 35,6 hectares

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	CT2022.5/080-13
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139704-AU-1-1

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

et à vocation mixte d'habitat et de développement économique, a été initiée par délibération du conseil de territoire du 4 avril 2018 ;

CONSIDERANT que les objectifs poursuivis par le projet d'agro-quartier sont de :

- Développer un agro-quartier organique de haute qualité environnementale ;
- Dynamiser l'économie locale par l'implantation d'activités innovantes ;
- Traiter les lisières entre la ville et les espaces naturels par l'insertion harmonieuse de logements dans le paysage ;
- Aménager des percées visuelles et des cheminements doux ;

CONSIDERANT que la ZAC accueillera une programmation mixte :

- Un quartier d'habitation de 417 logements environ répondant aux enjeux de logements sociaux et de résidence seniors pour un total d'environ 28 000 m² SDP ;
- Un centre bus Ile de France Mobilités se développant sur 7 000 m² environ ;
- Des activités agro-économiques sur une surface de 20 000 m² de SDP ;
- Le maintien dans le moyen terme, des activités agricoles sur la zone sud de la ZAC (17 hectares) ;

CONSIDERANT que la SPLA GPSEAD, désignée aménageur de l'opération par traité de concession conclu le 5 juillet 2021, a transmis son CRACL pour l'année 2021 ;

CONSIDERANT que les actions menées en 2021 sont :

- Analyse du projet de dossier de création de la ZAC en vue de son actualisation puis approbation ;
- Analyse des études préalables agricoles et proposition d'une stratégie sur la transformation des terres agricoles ;
- Proposition d'une variante de plan masse tenant compte des avis des partenaires ;
- Initiation des réunions mensuelles avec Ile de France Mobilités ;
- Demande de prorogation des conventions de portage au SAF 94 et obtention de son accord ;

CONSIDERANT que les perspectives d'action pour 2022 sont :

- Stabiliser la programmation du projet en accord avec le Maire et Grand Paris Sud Est Avenir ;
- Réaliser les études préalables agricoles et proposer des compensations en vue d'un avis favorable de la CIPENAF, puis un accord de la Préfecture ;
- Prendre contact avec les agriculteurs afin d'étudier les possibilités de mutation des espaces agricoles au cœur du projet ;
- Mettre à jour l'étude d'impact au regard du nouveau projet et la transmettre pour avis à l'autorité environnementale ainsi qu'aux personnes publiques intéressées (PPI) ;
- Actualiser le dossier de création de la ZAC ;
- Travailler en amont sur le dossier de modification du plan local d'urbanisme (PLU) 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	CT2022.5/080-13
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139704-AU-1-1

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

- vue du lancement de la procédure juridique ;
- Désigner une maîtrise d'œuvre urbaine et paysagère ;
 - Réaliser les études avant-projet ;
 - Préparer le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics ;
 - Poursuivre l'acquisition des pavillons situés sur le site ex-France Telecom ;
 - Signer les conventions tripartites de prorogation des conventions de portage du foncier du site ex-France Telecom avec le SAF 94 et GPSEA ;

CONSIDERANT que le bilan prévisionnel de l'opération présenté dans le cadre du CRACL 2021, correspondant au bilan annexé au traité de concession, s'élève à 36 182 000 € HT en dépenses et 36 182 000 € HT en recettes, soit un résultat à l'équilibre ; que le bilan 2021 actualisé annexé au CRACL 2021 s'élève à 36 331 000 € HT en recettes et 36 315 000 € HT en dépenses (soit un résultat de +16 000 € HT), en raison notamment de la réévaluation de l'apport en nature de GPSEA ;

CONSIDERANT qu'au 31 décembre 2021, les dépenses cumulées depuis le début de la concession s'élèvent à 86 000 € HT correspondant à la rémunération de l'aménageur au titre de l'année 2021 ; qu'aucune recette n'a été perçue ;

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

ARTICLE UNIQUE :APPROUVE le compte-rendu annuel à la collectivité locale (CRACL), ci-annexé, transmis par la SPLA GPSEAD au titre de l'année 2021 pour la ZAC des Portes de Noisneau à Noisneau.

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

Le Président,



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	CT2022.5/080-13
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139704-AU-1-1

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

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	CT2022.5/080-13
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139704-AU-1-1



COMPTE RENDU AUX COLLECTIVITÉS LOCALES ANNÉE 2021

VILLE	NOISEAU
OPERATION	LES PORTES DE NOISEAU
DATE	JANVIER 2022

SOMMAIRE

1. Synthèse	3
2. Caractéristiques de l'opération	4
2.1 Cadre administratif	4
2.2 Cadre juridique d'intervention	5
3. Bilan des actions menées en 2021 et prévisionnel 2022	5
3.1 Bilan des actions menées en 2021	5
3.1.1 Sur le plan foncier	5
3.1.2 Sur le plan administratif	7
3.1.3 Sur le plan de la commercialisation et des futurs acquéreurs	9
3.1.4 Sur le plan opérationnel	10
3.2 Prévisionnel des actions 2022	10
3.2.1 Sur le plan foncier	10
3.2.2 Sur le plan administratif	11
3.2.3 Sur le plan de la commercialisation	11
3.2.4 Sur le plan opérationnel	11
4. Bilan de l'exercice 2021 et prévisionnel 2022	11
4.1 Recettes Hors Taxes	11
4.2 Dépenses facturées au 31/12/2021 et prévisionnel par poste	11
4.3 Le financement en 2021	12
5. Annexes	13
5.1 Echancier prévisionnel de trésorerie au 31/12/2021	13
5.2 Calendrier prévisionnel au 31/12/2021	14

Préambule

La Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) a été désignée aménageur de l'opération d'aménagement des Portes de Noiseau par délibération du conseil de territoire n°CT2021.3/028-2 du 09/06/2021. Un traité de concession d'aménagement a été conclu entre la SPLA et Grand Paris Sud Est Avenir le 05/07/2021.

En tant qu'aménageur, la SPLA doit chaque année transmettre à l'établissement public territorial un compte-rendu d'activité à la collectivité locale (CRACL). Ces éléments permettent à l'organe délibérant de la collectivité concédante d'effectuer le contrôle technique, financier et comptable de l'opération (article L.300-5 du code de l'urbanisme).

Le présent CRACL porte donc sur les actions réalisées par la SPLA à compter du 05/07/2021 et jusqu'au 31/12/2021.

1. Synthèse

Dans le cadre de la gouvernance du projet des Portes de Noiseau et conformément à l'article 10 du Traité de Concession d'Aménagement, la conduite du projet est assurée par un comité de pilotage, composé du Concessionnaire, des représentants élus de GPSEA et de la Ville de Noiseau, ainsi que des représentants élus ou décideurs de toute autre collectivité ou structure partenaire, sous la présidence du Maire de Noiseau et le cas échéant de la Vice-Présidente de GPSEA en charge de l'aménagement.

Au cours du second semestre 2021, deux COPIL se sont tenus avec la ville et le territoire :

- 16/09/2021
- 18/11/2021

Les deux COPIL ont donné lieu à la rédaction d'un compte-rendu partagé avec l'ensemble des participants retraçant les décisions prises et les suites à donner à l'opération.

L'année 2021 a été consacrée à :

- Analyser le projet de dossier de création de la ZAC en vue de son actualisation puis approbation en 2022 et plus spécifiquement les aspects juridiques.
- Proposer un planning prévisionnel en fonction des impératifs d'Ile-de-France Mobilités et des procédures règlementaires de la ZAC.
- Analyser les études préalables agricoles et proposer une stratégie sur la transformation des terres agricoles.
- Proposer une variante de plan masse tenant compte des avis des partenaires.
- Initier des réunions mensuelles avec Ile de France Mobilités.
- Demander la prorogation des conventions de portage au SAF 94 et en obtenir l'accord.

L'année 2022 sera consacrée à :

- Stabiliser la programmation du projet en accord avec le Maire et Grand Paris Sud Est Avenir.
- Réaliser les études préalables agricoles et proposer des compensations en vue d'un avis favorable de la CIPENAF, puis un accord de la Préfecture.
- Prendre contact avec les agriculteurs afin d'étudier les possibilités de mutation des espaces agricoles au cœur du projet.
- Mettre à jour l'étude d'impact au regard du nouveau projet et la transmettre pour avis à l'Autorité Environnementale ainsi qu'aux Personnes Publiques Intéressées.
- Actualiser le dossier de création de la ZAC.
- Travailler en amont sur le dossier de modification du Plan Local d'urbanisme (PLU) en vue du lancement de la procédure juridique.
- Désigner une maîtrise d'œuvre urbaine et paysagère.
- Réaliser les études avant-projet.
- Préparer le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics.

- Poursuivre les réunions mensuelles avec Ile-de-France Mobilités.
- Poursuivre l'acquisition des pavillons situés sur le site ex-France Telecom.
- Signer les conventions tripartites de de portage foncier avec le SAF 94 et GPSEA.

2. Caractéristiques de l'opération

2.1 Cadre administratif

▪ Initiation de la ZAC :

La ZAC, à vocation mixte d'habitat et de développement économique, a été initiée par délibération du conseil de territoire n°CT2018.2/035 du 04/04/2018. Les objectifs poursuivis par le projet d'agro-quartier sont de :

- Développer un agro-quartier organique de haute qualité environnementale ;
- Dynamiser l'économie locale par l'implantation d'activités innovantes ;
- Traiter les lisières entre la ville et les espaces naturels par l'insertion harmonieuse de logements dans le paysage ;
- Aménager des percées visuelles et des cheminements doux.

▪ Concertation préalable :

Conformément aux dispositions de l'article L.103-2, 2° du code de l'urbanisme, Grand Paris Sud Est Avenir a mené une concertation à compter du 04/12/2018 avec l'organisation d'une réunion publique de lancement à l'hôtel de Ville de Noisieu le 04/12/2018 réunissant environ 250 participants. La procédure de concertation s'est poursuivie le temps de l'élaboration du projet avec la diffusion d'une plaquette de communication dans les boîtes aux lettres des habitants, la publication d'un article présentant le projet dans le bulletin municipal, la mise à disposition de registres de concertation, la tenue d'un stand lors de la fête de Noisieu et l'installation de 3 panneaux d'exposition en mairie.

La démarche ayant ainsi permis de recueillir les besoins et ressentis des habitants par rapport au projet et d'apporter des réponses à leurs interrogations, le conseil de territoire du 11/12/2019 a tiré le bilan de concertation par délibération n°CT2019.5/124-1. Toutefois, compte-tenu des évolutions du projet et afin de répondre aux principes d'information et de participation du public, Grand Paris Sud Est Avenir et la Ville Noisieu ont souhaité mener une nouvelle phase de concertation dont les modalités ont été fixées par délibération du conseil de territoire n°CT2020.5/069-21 du 02/12/2020 et dont le bilan a été approuvé par délibération du conseil de territoire n° CT2021.3/028-1 du 09/06/2021.

▪ Enjeux, objectifs, périmètre et bilan de l'opération :

Les enjeux et objectifs de la ZAC des Portes de Noisieu, le périmètre, le programme et le bilan ont été approuvés par délibération du conseil de territoire n°CT2020.5/069-1 du 02/12/2020..

La ZAC accueillera une programmation mixte :

- Un quartier d'habitation de 417 logements à minima répondant aux enjeux de logements sociaux et de résidence seniors d'environ 29 000 m² SDP ;
- Un centre bus Ile de France Mobilités se développant sur 7 000 m² environ ;
- Des activités agro-économiques sur une surface de 20 000 m² de SDP ;
- Des activités maraichères et agricoles à étudier ;
- Des espaces dédiés à des activités sportives à étudier.

La ZAC s'étend sur un terrain d'environ 35,6 hectares, et intègre la friche urbaine du site ex-France Telecom (12 ha). Insérée au cœur d'un plateau agricole, la ZAC est délimitée par la RD 136 au nord, à l'ouest par les limites du bourg, des parcelles agricoles au sud, et le ruisseau des Nageoires à l'est.

Le périmètre de la ZAC est celui représenté par un trait continu blanc sur la vue aérienne ci-dessous.



Le site - Source AME

2.2 Cadre juridique d'intervention

Par délibérations du conseil d'administration en date du 16/06/2021 et du Conseil de territoire n°CT2021.3/028-2 en date du 9/06/2021, la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) 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 de la ZAC des Portes de Noiseau.

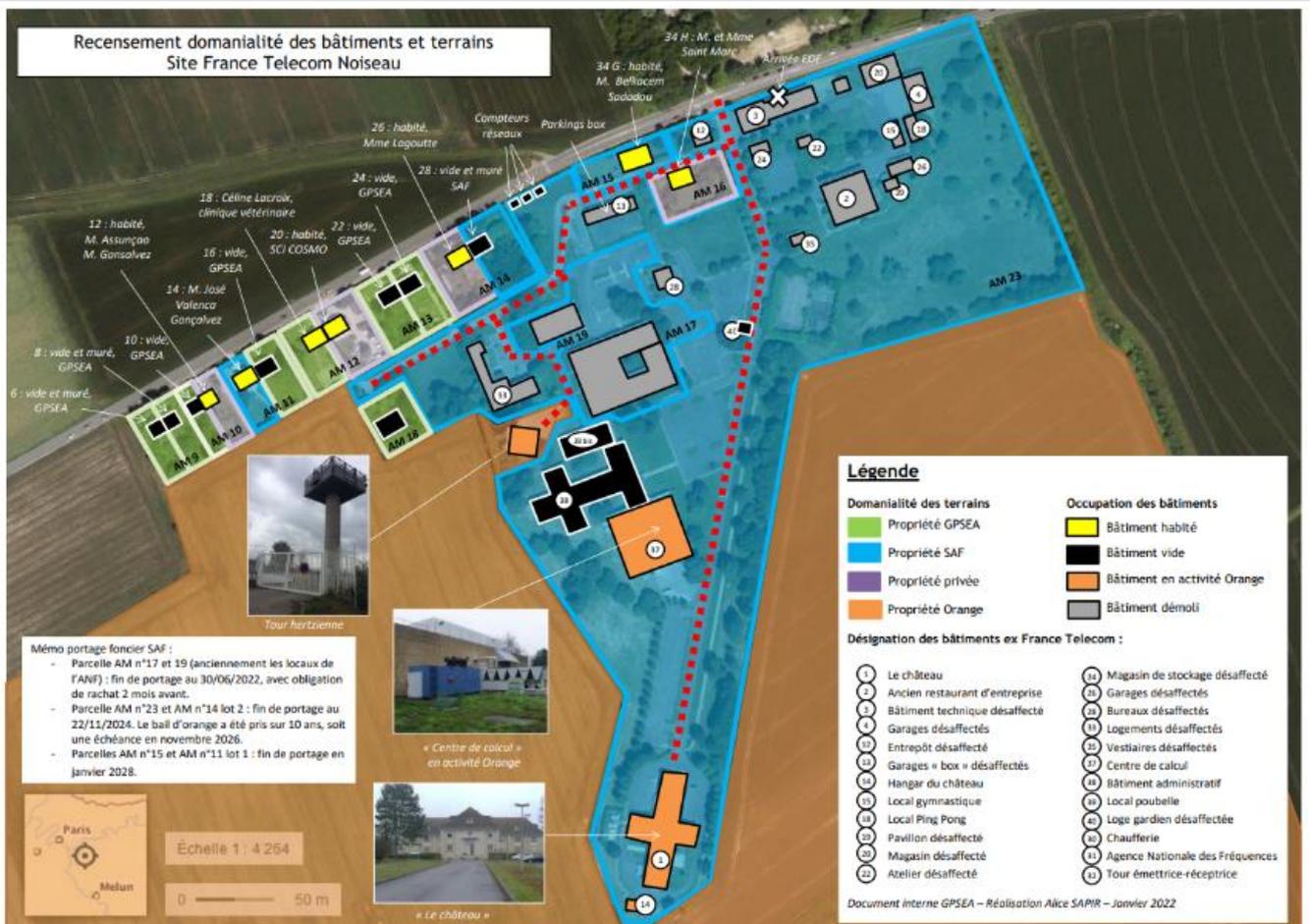
Le traité signé le 05/07/2021, pour une durée de 10 ans, a été conclu dans le cadre d'une quasi-régie, l'ensemble des conditions prescrites à l'article L.2511-1 du code de la commande publique étant remplies. Ainsi, le traité de concession d'aménagement n'a fait l'objet ni de procédure préalable de publicité ni de mise en concurrence.

3. Bilan des actions menées en 2021 et prévisionnel 2022

3.1 Bilan des actions menées en 2021

3.1.1 Sur le plan foncier

- S'agissant de la maîtrise foncière :



Concernant le site ex-France Telecom, situé à l'est de la ZAC, une grande partie de ce site a été racheté par le SAF 94.

Le foncier racheté par le SAF 94 est porté par 2 conventions de portage :

- Une convention de portage conclue en 2014 pour les parcelles cadastrées section AM n°17 et 19 (OP 553), prolongée en 2017 par avenant, avec une obligation de rachat au 30/04/2022 ;
- Une convention de portage conclue en 2015 pour les parcelles cadastrées section AM n°14 (lot 2) et n°23 (OP 599), avec une échéance de rachat au 20/11/2024.

Par courrier en date du 01/10/2021, GPSEA a sollicité le SAF 94 afin d'aligner les échéances des conventions et a demandé la prolongation du portage sur les parcelles cadastrées AM n°17 et 19 (OP 553) jusqu'au 20/11/2024, l'échéance du 21/01/2028 pour les parcelles cadastrées section AM n° 11 (OP 723) et AM n°15 (OP 722) restant quant à elle inchangée. Le SAF 94 a donné son accord de principe par courrier en date du 08/11/2021 et a demandé la mise en place de conventions de portage foncier tripartites, ce que la SPLA a accepté par courrier en date du 10/12/2021.

Il est à noter que sur la parcelle cadastrée section AM n°23, la société Orange (ex-France Telecom) est locataire de 2 bâtiments abritant encore des activités informatiques. Le bail conclu entre le SAF 94 et Orange vient à échéance le 26/11/2026. Orange a commencé en 2021 à délocaliser ces activités et poursuivra cette délocalisation en 2022, puis déménagera l'ensemble du matériel présent. Il a été demandé à Orange à quelle date il pourrait libérer et rendre les locaux. Orange précisera cette date au 2^{ème} trimestre 2022.

Également, GPSEA est propriétaire sur le site ex-France Telecom de 8 pavillons. 7 pavillons sont vides et le 8^{ème} est occupé par une clinique vétérinaire. GPSEA assure la gestion de ces 8 pavillons.

- S'agissant du foncier non maîtrisé :

Concernant le site ex-France Telecom, situé à l'est de la ZAC, une grande partie de ce site fait l'objet d'une maîtrise foncière, à l'exception de 4 pavillons appartenant à des propriétaires privés.

Concernant ces 4 pavillons appartenant à des particuliers, il a été demandé lors de la réunion du 28/10/2021, au SAF 94 de reprendre les discussions et échanges avec les propriétaires.

Les parcelles agricoles situées au nord-ouest de la ZAC, représentant une superficie d'environ 5ha sont détenues par 7 propriétaires différents, dont certains sont des exploitants agricoles.

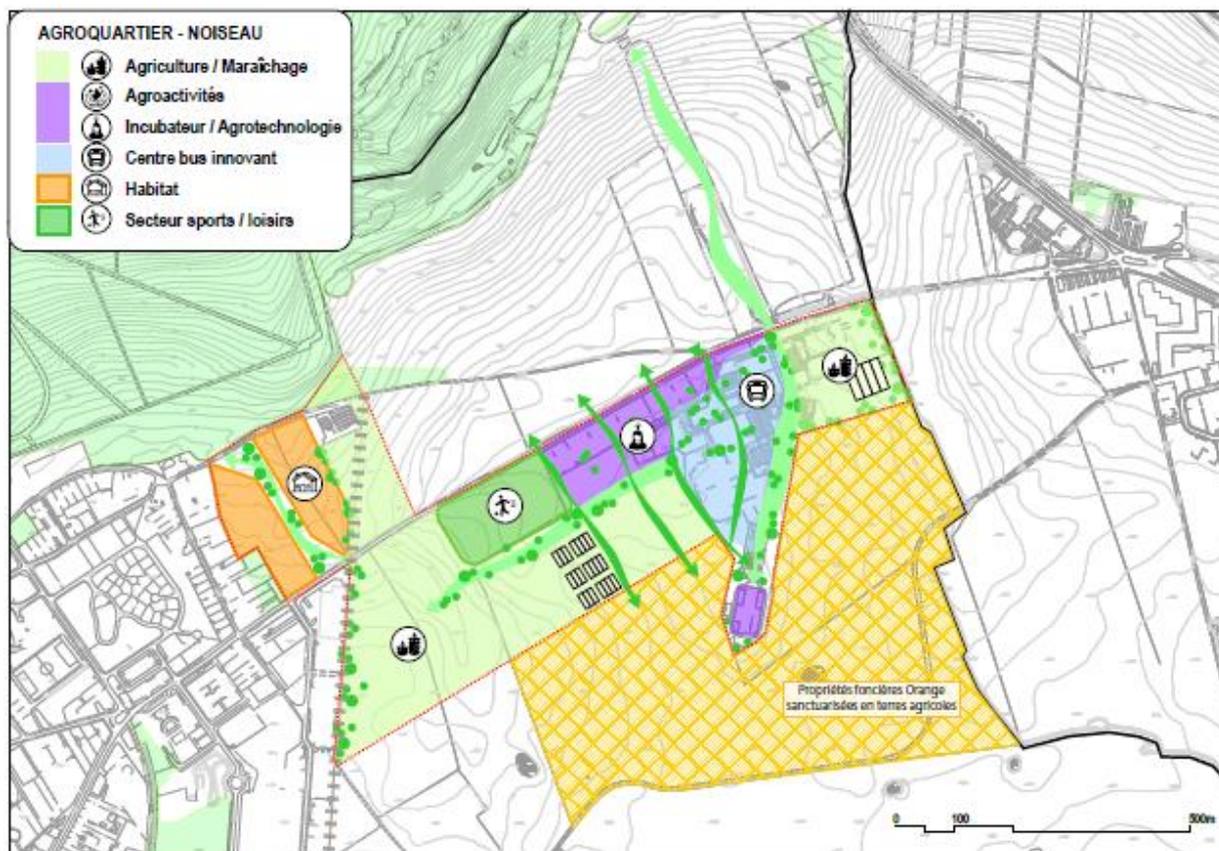
Aucun échange n'a été engagé en 2021 avec ces propriétaires.

Compte tenu des échanges que la ville a pu avoir avec les propriétaires fonciers, il est envisagé, en accord avec celle-ci et le territoire, de lancer une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) sur le périmètre de la ZAC en vue de l'expropriation des parcelles concernées.

3.1.2 Sur le plan administratif

L'aménageur a analysé, avec l'appui de son conseil juridique, le cabinet **ENJEA**, le plan masse de la ZAC et le calendrier prévisionnel associé avec pour objectifs de :

- Approuver la création de la ZAC au 2^{ème} semestre 2022, 1^{er} trimestre 2023 au plus tard ;
- Livrer à IDFM un terrain début 2025 pour une mise en service du dépôt bus en 2026.



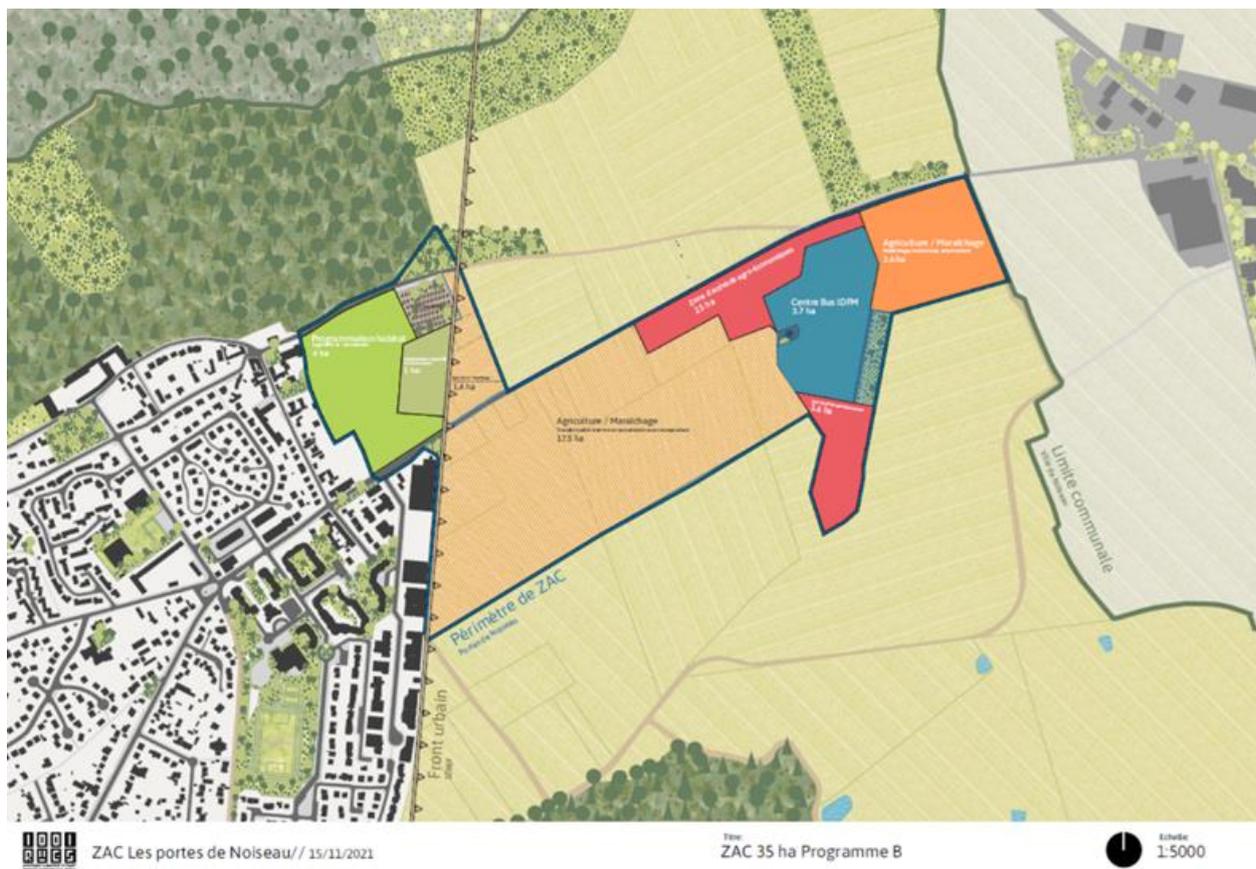
Au regard des enjeux indispensables à la création de la ZAC listés ci-dessous :

- La justification de la suppression de 4,5 ha de terres agricoles pour des terrains de sport et des activités ;
- La justification de la mutation des cultures sur 12,5 ha ;
- L'expropriation de propriétaires et/ou exploitants agricoles sur 23,4 ha ;
- La justification de l'artificialisation de 8.9 ha de terres ;
- L'obtention de l'avis favorable de la chambre d'agriculture, de la CIPENAF et de l'accord de la Préfète.

Et au regard des difficultés juridiques et administratives pour obtenir ces justifications, il a été proposé que le projet de la ZAC s'appuie sur les zones Au et Ufb existantes.

Le plan masse ainsi organisé et présenté ci-dessous permet de :

- S'affranchir de la suppression de 4,5 ha de terres agricoles au sud et repositionner le terrain de sport ;
- S'assurer de l'adhésion des agriculteurs en vue d'une mutation des cultures, sur du long terme ;
- S'affranchir de l'expropriation de propriétaires et/ou exploitants agricoles sur 18,4 ha. Restent seuls 5ha ;
- Respecter les objectifs de Zéro Artificialisation Nette et diminuer les surfaces artificialisées : 3 ha de terre seulement ;
- Éviter la mise en compatibilité du PLU au titre des modifications d'affectation de zone et seule une modification pour la construction de l'agro-quartier.



Les terres agricoles feront l'objet d'une mutation à plus long terme après négociations avec les agriculteurs en place et adhésion de leur part au projet maraîchers. La question de conserver ces fonciers dans le périmètre de la ZAC initiée est en débat. À ce titre la position de la CIPENAF sera déterminante.

La ville a donné son accord lors du COPIIL du 18/11/2021 pour continuer les études sur ce schéma.

3.1.3 Sur le plan de la commercialisation et des futurs acquéreurs

La pré-commercialisation sera lancée en 2022.

- **LE QUARTIER LOGEMENTS**

Des échanges ont eu lieu avec Intermarché en vue de son déplacement en pied d'immeuble. Ils ont en outre permis de dimensionner le format (environ 2 000 m²) compatible avec le nouveau quartier de logement et de préciser son implantation et son stationnement de surface en plus du stationnement en infrastructure.

- **LE QUARTIER AGRO-ECONOMIQUE**

La SPLA s'est attachée à prospecter et chercher les différents projets, partenaires et sociétés qui pourraient développer un projet agronomique et à tendance maraîchère sur la ZAC : jardins collaboratifs, location de potagers, vergers, culture de légumes à destination des cantines scolaires, cueillette urbaine, Intermarché, Fermes d'avenir.

Une mission a été confiée à **Fermes d'Avenir** en vue d'initier un projet agro-économique à l'est du site ex-France Telecom, d'en trouver les porteurs et de les accompagner dans leur installation.

Fermes d'Avenir est une société filiale du groupe SOS, leader de l'économie sociale et solidaire.

Ce projet servirait également de compensation au 5ha de terres cultivées amenées à accueillir le

quartier de logements.

3.1.4 Sur le plan opérationnel

1. La SPLA a missionné **CITADIA** afin de réaliser les **études sur le marché de l'habitat**. Cette étude a été remise en COPIL du 18/11/2021.
Elle constate une baisse de la population liée notamment à un manque d'offres de produits immobiliers diversifiés et une augmentation significative des prix des maisons.
Elle conclut en l'existence d'un potentiel d'attractivité de la ville qui nécessite de construire a minima 147 logements d'ici 2030 pour maintenir la population et a minima 425 logements afin de répondre à une croissance démographique de 1.1 % par an.
Ces conclusions sont conformes d'une part, au PLU de la ville, à l'OAP et à la pièce 1.3 « Analyse de la consommation d'espace et potentiel de densification »,
Et d'autre part, au programme de la ZAC de 300 logements collectifs, 27 pavillons et 90 logements en résidence senior.
Cette étude de programmation économique et urbaine permet de justifier la réalisation du nouveau quartier de logements de la ZAC sur un terrain d'environ 5ha.
2. La SPLA s'est également attaché des compétences de **l'AMO urbaniste 1001 RUES**, qui optimise les plans et notamment ceux du nouveau quartier de logements. A ce titre, par rapport aux plans initiaux l'ensemble des logements forme un tout sur une seule emprise, les voiries principales et secondaires, les valeurs capables et les densités par lot ont été approfondies.
3. GPSEAD a lancé un appel d'offres afin de choisir un bureau d'études de sols qui réalisera une mission G2 AVP dans le but de connaître les **caractéristiques géotechniques du sous-sol**.
4. GPSEA est lauréat d'un appel à projet sur la reconversion des friches lancé par l'ADEME. Dans ce cadre, une participation financière pour le **diagnostic environnemental des sols** est accordée. La société Burgeap a été retenue et désignée. Elle réalisera sa mission en 2022.
5. GPSEAD a proposé la candidature du site France Telecom pour l'AMI Reconquérir les friches franciliennes organisé par la région Ile de France. La commission régionale d'attribution des subventions au titre des études de renouvellement urbain est fixée au 20 mai 2022.
6. GPSEAD a missionné **AR2 Solutions** au sein de laquelle travaillent M. de Bertoult et M. Le Guellaf, propriétaires agricoles et agriculteurs. Ils accompagneront la SPLA dans les démarches auprès des professionnels, dans la perspective d'obtenir des avis favorables de la CIPENAF, et d'entamer les négociations Foncières auprès des propriétaires.

La SPLA GPSEAD a lancé un appel d'offres afin de confier une mission **d'études préalables agricoles** à un bureau spécialisé en la matière. Ces études préalables sont réglementées par le code rural et doivent faire l'objet d'un avis favorable de la Commission Interdépartementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CIPENAF). Cet avis, suivi de l'accord du Préfet, est un prérequis indispensable à la création de la ZAC.

3.2 Prévisionnel des actions 2022

3.2.1 Sur le plan foncier

- Prendre contact avec les agriculteurs.
- Acquérir au moins un pavillon situé sur le site ex-France Telecom.
- Signer les conventions tripartites de prorogation des conventions de portage du foncier du site ex-France Telecom avec le SAF 94.

3.2.2 Sur le plan administratif

- Réaliser les études préalables agricoles et proposer des compensations.
- Adresser le dossier et obtenir l'avis favorable de la CIPENAF.
- Obtenir l'accord du préfet sur les compensations agricoles.
- Actualiser l'étude d'impact et la déposer auprès de la DRIEE pour obtenir l'avis de la MRAE.
- Poursuivre la concertation avec les habitants.
- Actualiser le dossier de création de la ZAC et le faire approuver, l'accord du Préfet obtenu sur le volet agricole.
- Stabiliser la programmation urbaine et la faire valider par le Maire.
- Travailler en amont sur le dossier de modification du Plan Local d'urbanisme (PLU) en vue du lancement de la procédure juridique.
- Préparer le dossier de réalisation en vue d'une approbation en 2023.

3.2.3 Sur le plan de la commercialisation

- Poursuivre les réunions mensuelles avec Ile-de-France Mobilités.
- Commencer la commercialisation des surfaces dédiées aux activités agro-économiques.

3.2.4 Sur le plan opérationnel

- Faire réaliser l'étude préalable agricole.
- Réaliser les études géotechniques.
- Mettre à jour l'étude d'impact une fois les études préalables réalisées.
- Désigner une maîtrise d'œuvre urbaine et paysagère.
- Réaliser les études avant-projet.
- Préparer le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics.

4. Bilan de l'exercice 2021 et prévisionnel 2022

4.1 Recettes Hors Taxes

Total des recettes prévues pour réaliser le programme : 36 331 k€ HT.

- Ventes charges foncières :
 - Recettes perçues en 2021 : aucune recette pour ce poste.
Aucune vente de charge foncière n'a été réalisée en 2021.
 - Prévisionnel 2022 : aucune recette prévue pour ce poste.
- Participations de la collectivité :
 - Recettes perçues en 2021 : aucune recette pour ce poste.
 - Prévisionnel 2022 : 1 850 K€ correspondant à l'apport en nature de 8 pavillons

4.2 Dépenses facturées au 31/12/2021 et prévisionnel par poste

Total des dépenses prévues pour réaliser le programme : 36 315 k€ HT

- Etudes :
 - Dépenses facturées en 2021 : aucune dépense pour ce poste.
 - Prévisionnel 2022 : 154 k€ HT

Ce montant correspond aux dépenses des études complémentaires en vue de l'actualisation de l'étude d'impact et du dossier de création de la ZAC : étude marché de l'habitat, étude préalable

agricole, études géotechniques ...

- Acquisitions :
 - Dépenses facturées en 2021 : aucune dépense pour ce poste.
 - Prévisionnel 2022 : 2 080 k€ HT
 - 60 k€ correspondant au versement de 10% du montant d'acquisition par le SAF d'un des 4 pavillons restant à acquérir ;
 - 1 850 k€ correspondant à l'apport en nature de 8 pavillons par GPSEA

- Mise en état des terrains :
 - Dépenses facturées en 2021 : aucune dépense pour ce poste.
 - Prévisionnel 2022 : aucune dépense pour ce poste.

- Travaux d'aménagement VRD et honoraires techniques :
 - Dépenses facturées en 2021 : aucune dépense pour ce poste.
 - Prévisionnel 2022 : 92 k€ HT
Ce montant correspond aux études réalisées par la maîtrise d'œuvre.

- Impôts et assurances :
 - Dépenses facturées en 2021 : aucune dépense pour ce poste.
 - Prévisionnel 2022 : aucune dépense pour ce poste.

- Frais divers :
 - Dépenses facturées en 2021 : aucune dépense pour ce poste.
 - Prévisionnel 2022 : 10 k€ HT
Ce montant correspond aux frais de publicité lié au lancement des marchés aux frais de consultation juridique.

- Frais financiers :
 - Dépenses facturées en 2021 : aucune dépense pour ce poste.
 - Prévisionnel 2022 : aucune dépense pour ce poste.

- Rémunération de la société :
 - Dépenses facturées en 2021 : 86 k€ pour ce poste.
 - Prévisionnel 2022 : 250 k€ prévu pour ce poste.
Ce montant correspondent à la rémunération de la société conformément aux termes du traité de concession d'aménagement.

4.3 Le financement en 2021

- Avance de trésorerie :

Compte tenu du planning de l'opération, la SPLA a demandé à l'EPT de lui consentir une avance de trésorerie d'un montant de 100 k€ en 2022 afin de payer les frais d'études et de percevoir sa rémunération. Cette demande a été acceptée et fera l'objet d'une convention signée en avril 2022.

- Emprunts :

La SPLA interrogera les banques en vue d'un emprunt d'un montant de 4 500 k€ qui financerait les études et travaux réalisés entre 2022 et 25 et serait remboursé en 2029.

D'autres consultations pour des emprunts court terme sur une période de 6 à 9 mois seront réalisées afin de financer le rachat au SAF 94 fin 2024 et l'acquisition des terres agricoles en zone UFb en 2028.

5. Annexes

5.1 Echancier prévisionnel de trésorerie au 31/12/2021

	Bilan TCA		Bilan 2021 actualisé		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL
	En Kilo Euros	k€ HT	k€ HT	k€ TVA													
A : 112/0100-Logements		18 864	18 864	3 773	22 637				1 886	11 319	5 659						18 864
A : 112/0110-Chateau		543	543	30	573			54	489								543
A : 112/0120-Activités		5 026	5 026	1 005	6 031				251	2 514	2 010						5 026
A : 112/0130-Superette		600	600	120	720					60		540					600
A : 112/0140-Cession Foncier Centre Bus		5 528	5 528	1 106	6 634			4 975									5 528
A : 112/0150-Cession Foncier Espaces Cultivés		770	770	154	924			77	693								770
010-Ventes Charges Foncières		31 330	31 331	6 187	37 518				804	5 106	3 319	13 893	7 669	540			31 331
A : 112/0330-Subvention Jardins Partagés		50	50		50				50								50
A : 112/0340-Subventions Équipements Sportifs		500	500		500						500						500
A : 112/0350-Appel à projets / Appel à Manifestation d'Intérêt		2 000	2 000		2 000			1 000				1 000					2 000
030-subventions		2 550	2 550		2 550			50	1 000		500	1 000					2 550
A : 112/0420-Participation de la Collectivité aux Équipements		600	600	120	720			180	180	240							600
A : 112/0430-Apport en Nature Gpsea (6pavillons+1)		1 700	1 850		1 850			1 850									1 850
040-Participations		2 300	2 450	120	2 570			1 800	180	240							2 450
Total produits		36 182	36 331	6 307	42 638			1 850	854	6 286	3 499	14 133	8 169	1 540			36 331
Total Etudes		-289	-289	-58	-347			-154	-84	-24	-14	-4	-4	-1	-1	-1	-1
B : 112/0210-Acquisitions pour logements		-4 750	-4 750	-950	-5 700				-3 750	-1 000							-4 750
B : 112/0211-Acquisitions pour Maraichers		-700	-650		-650						-650						-650
B : 112/0212-Acquisitions pour espaces sportifs		-256	-256		-256						-256						-256
B : 112/0213-Acquisitions pour Activités (Pavillons)		-2 012	-2 012	-402	-2 414		-60	-60	-122	-1 770							-2 012
B : 112/0214-Acquisitions pour Activités (SAF 94)		-7 430	-7 430	-1 486	-8 916				-7 430								-7 430
B : 112/0215-Acquisitions pour Jardins familiaux		-312															
B : 112/0216-Acquisitions pour Cheminement Public		-114	-114		-114						-114						-114
B : 112/0217-Acquisitions L1 Construite Saf 94		-1 428	-1 428	-286	-1 714						-1 428						-1 428
B : 112/0218-Acquisitions L2 Champs Saf 94		-1 428	-1 428		-1 428			-1 428									-1 428
B : 112/0219-Apports en Nature Gpsea (6 Pavillons+1)		-1 700	-1 850		-1 850			-1 850									-1 850
B : 112/0220-Indemnités d'Evictions		-500	-500		-500					-500							-500
B : 112/0240-Frais d'Acquisition Notaire		-302	-302		-302			-146			-129	-27					-302
B : 112/0250-Frais Juridiques et Divers (Foncier)		-52	-52	-10	-62			-24	-14	-14							-52
Total Acquisitions		-20 984	-20 772	-3 134	-23 906			-2 080	-74	-8 994	-3 750	-3 270	-2 577	-27			-20 772
Total Frais récurrents sur les Biens			-170		-170			-57	-57	-56							-170
Total Travaux VRD		-9 765	-9 765	-1 953	-11 718			-92	-183	-1 888	-205	-1 124	-3 288	-2 169		-816	-9 765
Total Impôts et Assurances		-486	-661		-661			-5	-5	-5	-93	-93	-93	-93	-93	-95	-661
Total Frais Divers		-51	-51	-10	-61			-10	-10	-11	-10						-51
Total Frais Financiers		-132	-132		-132			-50	-66	-16							-132
Total Rémunération Société		-4 475	-4 475		-4 475	-86	-250	-590	-621	-572	-487	-590	-602	-167	-167	-184	-159
Total charges		-36 182	-36 315	-5 155	-41 470	-86	-2 643	-1 053	-11 664	-4 573	-4 988	-6 552	-2 892	-1 077	-261	-280	-248
Résultat			16	1 152	-86	-793	-199	-5 378	-1 074	9 145	1 617	-1 352	-1 077	-261	-280	-248	16
Résultat cumulé					-86	-879	-1 077	-6 455	-7 529	1 616	3 234	1 882	805	544	264	16	

TVA Collectée	-		161	1 049	629	2 826	1 534	108									6 307
TVA déductible	-	-	73	67	1 895	1 150	426	945	434	164							5 154
TVA décaissée	-	-	73	94	846	521	2 400	589	326	164							1 153
Solde intermédiaire de trésorerie	-	86	- 793	- 199	- 5 378	- 1 074	9 145	1 617	- 1 352	- 1 077	- 261	- 280	- 248	16			16

Avance interopérations	86	9															95
Remboursement avance interopérations			95														- 95
Avance trésorerie EPT GPSEA		100															100
Remboursement avance trésorerie EPT GPSEA							100										- 100
Solde suite à avance de trésorerie	-	-	684	- 294	- 5 378	- 1 174	9 145	1 617	- 1 352	- 1 077	- 261	- 280	- 248	16			16

Emprunt n°1		800	300														1 100
Emprunt n°2						7 000											7 000
Emprunt n°3							2 000										2 000
Encaissement Emprunt		800	300	7 000	2 000												10 100

Remboursement Emprunt 1									- 1 100								- 1 100
Remboursement Emprunt 2									- 7 000								- 7 000
Remboursement Emprunt 3									- 2 000								- 2 000
Décaissements Emprunts									- 10 100								- 10 100

Dépôt de garantie																	
Remboursement dépôt de garantie																	
Dépôts de garantie																	

Caution CCCT - Compte-prorata																	
Remboursement caution CCCT - Compte-prorata																	
Caution CCCT - Compte-prorata																	

Solde Trésorerie de l'exercice	-	116	6	1 622	826	- 955	1 617	- 1 352	- 1 077	- 261	- 280	- 248	16				16
Trésorerie cumulée	-	116	123	1 745	2 571	1 616	3 234	1 882	805	544	264	16					

5.2 Calendrier prévisionnel au 31/12/2021

