

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

N°CT2022.5/080-15

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 FILLOL, 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	CT2022.5/080-15
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139738-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	CT2022.5/080-15
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139738-AU-1-1

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

N°CT2022.5/080-15

OBJET : **Aménagement** - Adoption du compte-rendu annuel à la collectivité locale (CRACL) 2021 de Sirius-SAS Salamandre pour l'opération Ecoparc à Sucy-en-Brie.

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 les délibérations du conseil communautaire n°DC2003-89 du 18 décembre 2003 et n°DC2005-48 du 15 décembre 2005 déclarant d'intérêt communautaire le secteur Sucy-Ouest ;

VU la délibération du conseil communautaire n°DC2012-22 du 16 février 2012 désignant Sirius-SAS Salamandre comme concessionnaire du secteur Sucy-Ouest à Sucy-en-Brie ;

VU le compte-rendu annuel à la collectivité locale (CRACL) 2021 de Sirius-SAS Salamandre pour l'opération de l'Ecoparc à Sucy-en-Brie, transmis par courriels en date du 26 octobre 2022 et du 15 novembre 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 secteur Sucy-Ouest a été reconnu d'intérêt communautaire par la communauté d'agglomération du Haut Val-de-Marne par délibérations n°2003-89 du 18 décembre 2003 et n°2005-48 du 15 décembre 2005 ;

CONSIDERANT que l'opération vise à développer, sur des terrains en friche, propriétés du Territoire, un parc d'activités de haute qualité environnementale pouvant accueillir du bureau et de l'activité ; que l'Ecoparc est le premier parc d'activités au niveau régional à avoir reçu le label HQE aménagement au regard des actions menées sur la gestion de l'eau et la qualité architecturale et paysagère du site ;

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	CT2022.5/080-15
Identifiant télértransmission	094-200058006-20221214-lmc139738-AU-1-1

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

CONSIDERANT que, par délibération en date du 16 février 2012, Sirius-SAS Salamandre a été désigné comme aménageur de la concession d'aménagement ; que le traité de concession a été prolongé par voie d'avenant jusqu'au 19 mars 2025 ;

CONSIDERANT que Sirius, désigné aménageur de la ZAC, a transmis son CRACL pour l'année 2021 ;

CONSIDERANT que les actions marquantes sur 2021 sont :

- Signature d'une nouvelle location sur le lot 7, situé en entrée de l'Ecoparc, et démarrage des travaux ;
- Livraison du lot 3B – Nidek- en avril 2021 ;
- Livraison du lot 3A – GFF – en octobre 2021 ;
- Dépôt d'un permis de construire pour le lot 4 ;

CONSIDERANT que les perspectives pour 2022 sont :

- Achèvement des travaux du lot 7 et installation de la société HBK (Hottinger, Bruel & Kjaer), qui conçoit et fabrique des appareils de test et mesures pour l'industrie, sur 1616 m² dont 701 m² de bureaux et 915 m² de laboratoires et d'ateliers ;
- Poursuivre les discussions avec la SCI du Comptoir ;
- Poursuivre la commercialisation de l'Ecoparc, avec notamment un grand lot restant à développer de près de 10 452 m² et d'un petit terrain d'environ 1500m² sur le lot 3 (3C) ;
- Dépôt d'un permis de construire pour le lot 3C ;
- Obtention d'un permis de construire pour le lot 4 ;

CONSIDERANT qu'afin de réaliser l'opération, il est prévu un budget total de 10 889 374 € HT en dépenses et de 9 976 228 € HT en recettes, soit un solde négatif d'opération de 913 146 € HT, lié à une augmentation du coût des travaux de mise en état des sols (lot 4 et 7) ;

CONSIDERANT qu'au 31 décembre 2021, les dépenses HT cumulées depuis le début de la concession s'élèvent à 6 389 819 € HT, dont 262 681 € HT engagés pour l'année 2021 ; que ce montant correspond majoritairement à des travaux pour un montant de 185 004 € et des frais de gestion pour un montant de 51 130 € HT ;

CONSIDERANT qu'au 31 décembre 2021, les recettes HT cumulées depuis le début de la concession s'élèvent à 6 829 628€ HT, dont 0 € HT engagés pour l'année 2021 ;

**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	CT2022.5/080-15
Identifiant téléransmission	094-200058006-20221214-lmc139738-AU-1-1

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

ARTICLE UNIQUE : APPROUVE le compte-rendu annuel à la collectivité locale (CRACL), ci-annexé, transmis par Sirius-SAS Salamandre au titre de l'année 2021 pour l'opération de l'Ecoparc à Sucy-en-Brie.

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	CT2022.5/080-15
Identifiant télértransmission	094-200058006-20221214-lmc139738-AU-1-1

AVANCEMENT DE LA SITUATION FONCIERE ET LIBERATION DU SOL
PAS DE CHANGEMENT PAR RAPPORT A 2020

1/ Foncier à acquérir :

Adresse	N° parcelle	Ex propriétaire	Année de l'acte	Nature du bien	Occupation lors de l'acquisition	Surface de la parcelle (en m ²)
Sucy-en-Brie 14-16 rue Louis Thébault (ex Chemin des Marais)	AZ 217	CAHVM	2013	Lande	Libre	2343
	AZ 287		2013	Sol	Libre	9512
	AZ 346		2013	Lande	Libre	30867
	AZ 349		2013	Lande	libre	1616
	AZ 292		2013	Sol	Libre	5806
	AZ 479		2013	Sol	Libre	15537
	AZ 591		2013	Sol	Libre	593
	AZ 598		2013	Sol	Libre	4119
	AZ 601		2013	Sol	Libre	16
	AZ 603		2013	Sol	Libre	895
	AZ 606		2013	Sol	Libre	966
	AZ 608		2013	Sol	Libre	325
Partie anciennement occupée par KP1	AZ 602	CAHVM	2013	Sol	Occupée	174
	AZ 604		2013	Sol	Occupée	317
	AZ 605		2013	Sol	Occupée	6484
	AZ 607		2013	Sol	Occupée	44
	AZ 609		2013	Sol	Occupée	621
	AZ 610		2013	Sol	Occupée	60
<i>Sous-total acquis auprès de la CAHVM</i>						80 235
	AZ 289	SCI du Comptoir				55
	AZ 365					14611
	AZ 366					8600
<i>Sous-total à acquérir auprès de la SCI du Comptoir</i>						23266
	AZ 246	RFF				5999
<i>Sous-total à acquérir auprès de RFF le cas échéant</i>						5999
TOTAL A ACQUERIR						109 500

Observations:

- Traité de concession d'aménagement en date du 19/03/2012
- Acte d'acquisition des terrains de la CAHVM en date du 1er mars 2013
- Parcelle KP1 libérée le 29 janvier 2016

Ecoparc de Sucy – Compte-rendu à la Collectivité – année 2020

2/ Libération des biens acquis :

Adresse	Nature du bien	Etat d'occupation	Libération du bien		
			Relogement Réinstallation Indemnité	Année	Permis de démolir
Partie anciennement occupée par KP1 (lot n°7)	Terrain bitumé + petit bâtiment de bureaux			29/01/2016	

AVANCEMENT DE LA REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS
PAS DE CHANGEMENT PAR RAPPORT A 2020

Equipements dont la maîtrise d'ouvrage est exercée par l'aménageur :

Catégorie	Nature	Caractéristiques	Réalisation					Estimation du coût K€ HT
			Echéancier	Avancement	Année de réalisation	Réception par les services	Remise d'ouvrage	
Travaux secondaires	Voie principale		2013 / 2020	100%	2013 - 2016	24/03/2014		800
Travaux secondaires	Liaisons douces		2013 / 2020	100%	2013	24/03/2014		50
Travaux secondaires	Assainissement EP		2013 / 2020	100%	2013	24/03/2014		180
Travaux secondaires	Assainissement EU		2013 / 2020	100%	2013	24/03/2014		120
Travaux secondaires	Réseau ERDF	Avec concours ERDF	2013 / 2020	100%	2013	24/03/2014		60
Travaux secondaires	Réseau GRDF	Avec concours GRDF	2013 / 2020	100%	2013	24/03/2014		10
Travaux secondaires	Réseau Télécom	Avec concours d'Orange	2013 / 2020	100%	2013	24/03/2014		30
Travaux secondaires	Adduction d'eau	Avec concours Lyonnaise des Eaux	2013 / 2020	100%	2013	24/03/2014		170
Travaux secondaires	Eclairage public		2013 / 2020	100%	2013 - 2016			170
Travaux secondaires	Espaces verts		2013 / 2020	100%	2013 - 2016			130
Travaux secondaires	Travaux divers		2013 / 2020	100%	2013 - 2018			180
							TOTAL	1900

BILAN FINANCIER 2019		Bilan d'origine	Réalisé	Bilan financier prévisionnel actualisé (année N et prévisionnel ultérieur)				Prévisionnel	
		(Traité de concession)	AU 31/12/2020	2021	Réalisé au 31/12/21	Avancement au 31/12/21	2022	au-delà	TOTAL
DEPENSES	1. Acquisitions foncières								
	1. Terrains	5 011 615	2 406 300		2 406 300	48%	0	2 596 555	5 002 855
	2. Frais d'acquisition	216 562	139 932		139 932	65%	110 000	10 000	259 932
	3. Eviction / relogement	100 000	0		0	0%	100 000	0	100 000
	Sous-total 1	5 328 177	2 546 232	0	2 546 232	48%	210 000	2 606 555	5 362 787
	2. Etudes complémentaires								0
	1. Etudes géotechniques	90 000	62 383	8 500	70 883	79%	25 000	20 000	115 883
	2. Suivi écologique (dossier CNPN)	0	25 844		25 844				25 844
	Sous-total 2	90 000	88 227	8 500	96 727	107%	25 000	20 000	141 727
	3. Travaux				0				0
	3. Démolition - Désamiantage - Dépollution	1 630 000	525 167	185 004	710 171	44%	900 000	500 000	2 110 171
	4. Aménagement	1 850 000	1 823 599		1 823 599	99%	30 000	50 000	1 903 599
	Sous-total 3	3 480 000	2 348 766	185 004	2 533 770	73%	930 000	550 000	4 013 770
	4. Honoraires techniques								0
	1. Maitrise d'œuvre	220 000	255 905	3 240	259 145	118%	50 000	10 000	319 145
	2. Diagnostic écologique - Dossier de loi sur l'eau - géomètre - conseil juridique -diagnostic pollution	30 000	75 816	2 805	78 621	262%	10 000	10 000	98 621
	3. AMO & HQE	50 000	93 669	2 800	96 469	193%	4 000	4 000	104 469
	Sous-total 4	300 000	425 390	8 845	434 235	145%	64 000	24 000	522 235
	5. Frais gestion / communication								0
	1. Frais de gestion	180 000	336 555	51 130	387 685	215%	20 000	20 000	427 685
	2. Frais de commercialisation	180 000	157 250		157 250	87%	10 000	10 000	177 250
	3. Frais de communication	40 000	20 974	7 607	28 581	71%	5 000	5 000	38 581
	4. Frais financiers de portage TVA (3%)	0	203 744	1 594	205 338		0	0	205 338
Sous-total 5	400 000	718 523	60 331	778 854	195%	35 000	35 000	848 854	
TOTAL DEPENSES	9 598 177	6 127 138	262 681	6 389 819	67%	1 264 000	3 235 555	10 889 374	
								0	
RECETTES	1. Vente de terrains							0	
	1. Cession des lots	8 861 100	5 638 600		5 638 600	64%	770 000	2 326 600	8 735 200
	2. Location précaire des immeubles existants	0	302 769		302 769	0%	50 000	0	352 769
	Sous-total 1	8 861 100	5 941 369	0	5 941 369	67%	820 000	2 326 600	9 087 969
	2. Participations et subventions							0	
	1. Participation CAHVM (TCA + Avenant n°1)	750 000	888 259		888 259	118%	0	0	888 259
	2. Subvention et aide financière	0	0		0	0%	0	0	0
	Sous-total 2	750 000	888 259	0	888 259	118%	0	0	888 259
	TOTAL RECETTES	9 611 100	6 829 628	0	6 829 628	71%	820 000	2 326 600	9 976 228
									0
BENEFICE OU PERTE DE L'EXERCICE HORS FRAIS FINANCIERS	12 923		-262 681	-262 681		-444 000	-908 955		
RESULTAT CUMULE AVANT FRAIS FINANCIERS DE L'EXERCICE (résultat cumulé net n-1 + résultat exercice)		-1 129 204	-1 391 885	-1 391 885		-1 877 641	-2 842 925		
FRAIS FINANCIERS DE L'EXERCICE(3%)			-41 757			-56 329	-85 288		
RESULTAT CUMULE NET			-1 433 641	-1 433 641		-1 933 970	-2 928 213		

ANNEXE 4 Permis d'aménager Ecoparc de Sucy / Sucy-en-Brie / Etat d'avancement au 31/12/2021

Permis d'aménager "Ecoparc de Sucy"								
État de la consommation de la Surface de Plancher (SP autorisée = 55.000 m ²) - 31 décembre 2020								
Lot	Surface (m ²)	Acquéreur	Date promesse	Date acte	SP affectée (m ²)	Date délivrance PC	Référence PC	SP consommée en m ² (PC)
6a	5 173	SCI SURICATE (filiale de SAS SALAMANDRE)		2015	3 000	9/02/2015	094 091 14C0043	2 691
6b	3 934	SCI GLI	8/10/2015	9/03/2016	2 200	2/07/2015	094 091 15C0016	1 897
2	8 051	SCI SURICATE (filiale de SAS SALAMANDRE)		2017	5 000	6/02/2018	094 071 17 C055	3 908
5	14 583	SCI SCARABEE (filiale de SAS SALAMANDRE)		2018	7 000	15/10/2018	094 071 17 C038 M01	6 373
3	14 193	SCI SCARABEE (filiale de SAS SALAMANDRE)		2019	10 000	18/02/2020	094 071 19 C0055 et 094 071 19 C0056	4 703
4	10 452	SCI SCARABEE (filiale de SAS SALAMANDRE)		30/07/2020	8 000	17/01/2022	09407121 C0036	4 581
7	7 700	SCI SENTINELLE (filiale de SAS SALAMANDRE)		2020	5 000	25/06/2020	09407120 C0018	3 471
TOTAL	60 152				40 200			27 624

Marchés des locaux d'activités**- Contexte général :**

Le marché des locaux d'activités a connu une année 2021 exceptionnelle.

Environ 1.150 millions de m² ont été placés en Ile de France, volume en augmentation de près de 30% par rapport à 2020.

La croissance de l'économie a été particulièrement forte dans les activités industrielles, les services et la distribution.

De nombreux secteurs de l'Ile de France ont rapidement atteint un niveau de rareté d'offre immobilière.

- Contexte local :

La pénurie d'offre de locaux d'activités a touché le secteur Est Ile de France et notamment celui de Sucy-Bonneuil-Créteil.

- Nouvelles signatures :

Cette bonne conjoncture s'est traduite pour l'Ecoparc de Sucy par la signature d'une nouvelle location sur le lot 7 et le lancement de la construction de l'immeuble, achevé au moment de la rédaction du présent compte-rendu.

La société HBK (Hottinger, Bruel & Kjaer), conçoit et fabrique des appareils de test et mesures pour l'industrie. C'est une filiale du groupe Spectris, coté à la bourse de Londres. Elle emploie environ 70 personnes en France dont la plupart travailleront dans l'immeuble de Sucy qui développe 1.616 m² dont 701 m² de bureaux et 915 m² de laboratoires et ateliers.

Etat d'avancement des constructions :

Les bâtiments A, B et C (lot 6) sont achevés et occupés par 5 sociétés,

Bât A :

- GC France (produits pharmaceutiques dentaires)
- Equilibre (fabricant de mobilier de bureau ergonomique)

**Bât B :**

- SHERPA (fabricant d'engins élévateurs robotisés)
- SPIE (agence régionale de travaux)

Bât C :

- Alpha Z (distributeurs de produits dédiés à la restauration collective),
- Debardo (distributeur de produits alimentaires bio).



Lot 2 – 5 rue Benjamin Franklin

FILMOLUX occupe 3.909 m² SDP d'atelier, stockage, show-room et bureaux.
L'immeuble abrite le siège social de l'entreprise qui compte environ 50 salariés



Lot 5 – 12 rue Benjamin Franklin

La Brasserie de Sucy (HEINEKEN) est implantée depuis juillet 2020 sur 5.773 m² de locaux d'activités et 315 m² de bureaux.



Bâtiments livrés en 2021 sur le lot 3

3B – 9 rue Benjamin Franklin – Nidek – achevé en avril 2021



3A – 7 rue Benjamin Franklin – GFF – livré en octobre 2021



2-4 rue Benjamin Franklin (en cours de construction au 31/12/2021)



Suivi des objectifs d'aménagement

Les équipements publics de l'Ecoparc de Sucy sont achevés à 100%.

L'Ecoparc de Sucy est labellisé **HQE Aménagement**.

Il accueillera avec l'arrivée de HBK environ 700 emplois.

Contraintes de réalisation de l'Ecoparc de Sucy

La commercialisation de l'Ecoparc progresse, il reste encore un grand lot de 10 452 m² à développer ainsi qu'un petit terrain d'environ 1500 m² sur le lot n°3.

Les discussions avec la SCI du Comptoir n'ont pas évolué.

La partie du terrain appartenant à la SNCF s'avère pratiquement impossible à construire compte tenu de la présence du Rû de la Chère Année dans sa partie à ciel ouvert, nécessitant des retraits importants de part et d'autre.



Perspective de l'immeuble à construire sur le lot 4 (PC obtenu)



Perspective de l'immeuble à construire sur le lot 3C (PC déposé)