

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

N°CT2022.5/080-3

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	CT2022.5/080-3
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139676-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	CT2022.5/080-3
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139676-AU-1-1

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

N°CT2022.5/080-3

OBJET : **Aménagement** - Adoption du compte-rendu annuel à la collectivité locale (CRACL) 2021 de la SPLA Grand Paris Sud Est Avenir Développement pour l'opération des Trois tours à Alfortville.

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 5211-1 et suivants et L. 5219-2 et suivants ;

VU le décret n°2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir dont le siège est à Créteil ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2019.5/126 du 11 décembre 2019 désignant la société publique locale d'aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD), aménageur de l'opération des Trois tours à Alfortville ;

VU le traité de concession d'aménagement de la ZAC conclu avec la Société publique locale d'aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) le 13 janvier 2020 ;

VU le compte-rendu d'activité à la collectivité locale (CRACL) transmis par la SPLA GPSEAD, pour l'opération des Trois tours à Alfortville pour la période du 1^{er} 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 l'opération dite des « Trois Tours » se situe au sein du quartier Chantereine à Alfortville sur un foncier d'une superficie de 10 849 m² ;

CONSIDERANT qu'elle constitue un volet du nouveau projet de rénovation urbaine (NPRU), porté par Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) et la Ville d'Alfortville, en lien avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) et un ensemble de partenaires (Banque des territoires, Département du Val-de-Marne, Groupe Action Logement, SCIC Logial Coop, etc.) ;

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	CT2022.5/080-3
Identifiant télérmission	094-200058006-20221214-lmc139676-AU-1-1

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

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

CONSIDERANT qu'une fois les trois tours de logements existantes démolies par son propriétaire, la SCIC Logial Coop, le projet permettra de développer 24 307 m² environ de surface de plancher (SDP) dont :

- 23 057 m² de SDP de nouveaux logements répartis comme suit :
 - o 5 200 m² environ de SDP de logements locatifs sociaux par la SCIC Logial Coop pour un total de 80 logements ;
 - o 6 500 m² de SDP en contrepartie à la Foncière Logement ;
 - o 11 357 m² environ de SDP de logements en accession à la propriété ;
- 1 250 m² environ de surfaces en rez-de-chaussée dédiés à la construction d'équipements publics, livrées brutes non aménagées ;

CONSIDERANT que la SPLA GPSEAD a transmis son CRACL pour l'année 2021 ;

CONSIDERANT que l'année 2021 a été consacrée notamment à :

- Définir le concept de quartier fluvial et vitrine écologique, et concevoir les espaces publics en vue du choix d'un scénario ;
- Réaliser les études géotechniques ;
- Mener avec LOGIAL les premiers contacts concessionnaires (SMAG, Enedis) ;
- Initier les démarches pour l'acquisition foncière du terrain ;

CONSIDERANT que parallèlement, la SCIC Logial Coop a :

- Poursuivi les relogements ;
- Obtenu tacitement le permis de démolir pour les Tours Alouettes le 15 mars 2021 ;
- Préparé le cahier des charges du lot démolitions ;

CONSIDERANT qu'en complément, une revue de projet NPNRU s'est tenue le 12 octobre 2021 avec l'ensemble des partenaires du projet ;

CONSIDERANT que les perspectives pour l'année 2022 sont les suivantes :

- Lancer la division parcellaire en vue de la cession de terrain et déclasser du domaine public la rue des Alouettes, le parking et la partie de parcelle DNC (ex-rue des Perdrix) ;
- Signer la promesse de vente du terrain du site des Trois Tours avec la Ville ;
- Préparer, déposer et obtenir le permis d'aménager pour le projet des Trois Tours ;
- Consulter la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports (DRIEAT) sur l'étude d'impact (demande d'examen au cas par cas) ;
- Lancer la réalisation du dossier d'avant-projet pour les espaces publics ;
- Préparer les dossiers d'autorisation environnementale et notamment au titre de la loi

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	CT2022.5/080-3
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139676-AU-1-1

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

- sur l'eau ;
- Préparer la promesse de vente Promoteur/SPLA ;
 - Participer à la mission « Gestion urbaine et sociale de proximité » (GUSP) ;

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

CONSIDERANT qu'au 31 décembre 2021, les dépenses cumulées depuis le début de la concession s'élèvent à 218 000 € HT, dont 130 000 € HT au cours de l'exercice 2021 ;

CONSIDERANT que les dépenses réalisées en 2021 correspondent à des frais d'études (70 000 € HT dont 37 000 € HT de mission de maîtrise d'œuvre urbaine et 33 000 € HT de sondages géotechniques) et à la rémunération de l'aménageur (60 000 € hors champ d'application de la TVA) ;

CONSIDERANT qu'au 31 décembre 2021, aucune recette (0 € HT) 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 **APPROUVE** le compte-rendu annuel à la collectivité locale (CRACL),
UNIQUE : ci-annexé, transmis par la SPLA GPSEAD au titre de l'année 2021 pour
l'opération des Trois Tours à Alfortville.

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	CT2022.5/080-3
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221214-lmc139676-AU-1-1



COMPTE RENDU AUX COLLECTIVITÉS LOCALES ANNÉE 2021

VILLE	ALFORTVILLE
OPERATION	3 TOURS
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
2.3 Programmation	5
3. Bilan des actions menées en 2021 et prévisionnel 2022	7
3.1 Bilan des actions menées en 2021	7
3.1.1 Sur le plan foncier et des opérations préalables à l'opération	7
3.1.2 Sur le plan opérationnel.....	7
3.2 Prévisionnel des actions 2022	9
4. Bilan de l'exercice 2021 et prévisionnel 2022	9
4.1 Recettes Hors Taxes	9
4.2 Dépenses facturées au 31/12/2021 et prévisionnel par poste	9
4.3 Le financement en 2021	11
5. Annexes	12
5.1 Bilan et échéancier prévisionnel de trésorerie au 31/12/2021.....	12
5.2 Calendrier prévisionnel	13

1. Synthèse

COPIL tenus avec la ville et le territoire :

- 29/03/2021
- 29/06/2021.

L'année 2021 a été consacrée à :

- Définir le concept de quartier fluvial et vitrine écologique, et concevoir les espaces publics en vue du choix d'un scénario ;
- A partir du scénario « FRAGMENTS », le réajuster en fonction des demandes exprimées en COPIL du 29/06/2021, et en coordination avec l'AFL et LOGIAL, lancer l'établissement des fiches de lot et le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales (CPAUPE) ;
- Réaliser les études géotechniques ;
- Mener avec LOGIAL les premiers contacts concessionnaires (SMAG, Enedis) ;
- Initier les démarches pour l'acquisition foncière du terrain avec la mise en place de réunions mensuelles avec les services du Territoire, de la ville et LOGIAL.
- Elaborer une convention d'avance de trésorerie, consentie par le Territoire à la SPLA le 2 mars 2021, dans l'attente du relogement des locataires et de la mise en place d'un financement propre de l'opération par souscription d'emprunt.

Parallèlement, LOGIAL a :

- Poursuivi les relogements ;
- Obtenu tacitement le permis de démolir pour les Tours Alouettes le 15/03/2021 ;
- Préparé le cahier des charges du lot démolitions.

En complément, une revue de projet NPNRU s'est tenue le 12/10/2021 avec l'ensemble des partenaires du projet.

L'année 2022 sera consacrée à :

- Lancer la division parcellaire en vue de la cession de terrain et déclasser du domaine public la rue des Alouettes, le parking et la partie de parcelle DNC (ex-rue des Perdrix) ;
- Signer la promesse de vente du terrain du site des 3 Tours avec la Ville ;
- Préparer, déposer et obtenir le permis d'aménager pour le projet des 3 Tours ;
- Consulter la DRIEE sur l'étude d'impact (demande d'examen au cas par cas) ;
- Réaliser une étude de trafic, acoustique, air santé ;
- Finaliser le CPAUPE et les fiches de lot ;
- Lancer la réalisation du dossier d'avant-projet pour les espaces publics ;
- Préparer les dossiers d'autorisation environnementale et notamment au titre de la loi sur l'eau ;
- Etablir le cahier des charges de la consultation promoteur/architecte en vue de son lancement également en 2022 et choisir le binôme ;
- Préparer la promesse de vente Promoteur/SPLA ;
- Assurer le suivi des résultats des concours d'appels d'offres pour le lot AFL ;
- Veiller au démarrage des études de faisabilité en vue de l'établissement des dossiers de demande de permis de construire ;
- Participer à la mission GUSP.

2. Caractéristiques de l'opération

2.1 Cadre administratif

Initialement, le site des 3 Tours était inscrit dans le périmètre de la ZAC Chantereine, toutefois pour des raisons opérationnelles, il en a été retiré par délibération du Conseil municipal d'Alfortville n°2017/254 du 14/12/2017.

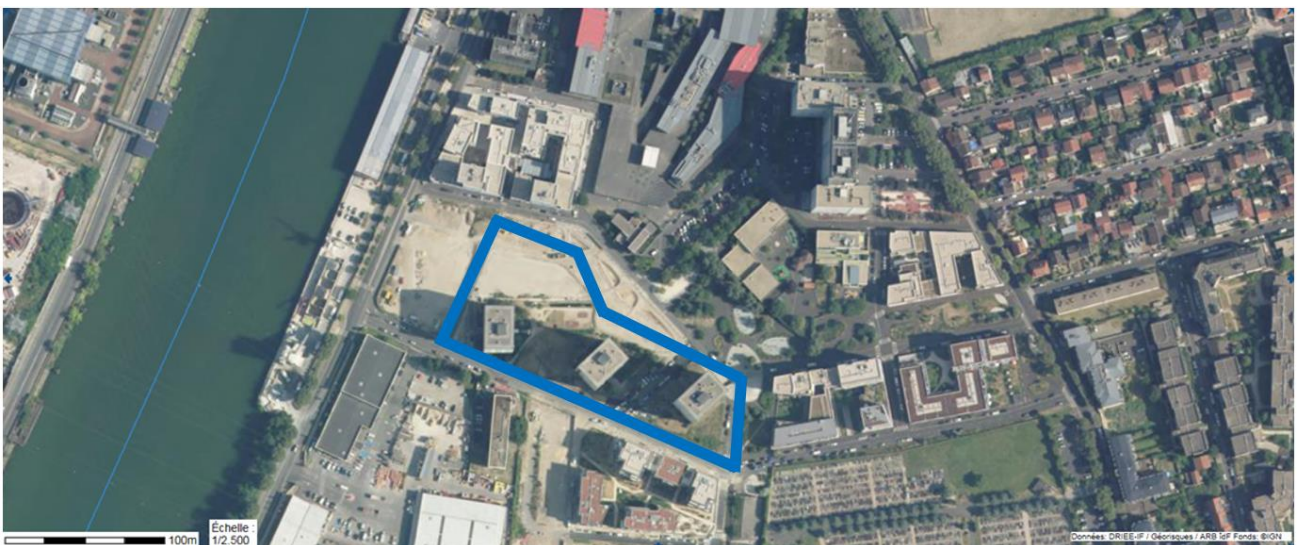
Dès 2009, lors de la contractualisation du PNRU, il avait été envisagé par l'ANRU et les partenaires de démolir les trois tours restantes afin d'y développer une opération mixte de logements et d'activités.

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

Le nouveau projet de Renouveau Urbain a pour objectif de :

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

Conformément à la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier Chantereine à Alfortville, le site des 3 Tours à aménager se situe à l'intérieur de l'îlot délimité par les rues Nelson Mandela, Descartes, Olympe de Gouges et Beaumarchais. Le site représente une superficie de 10 149 m², soit 1 hectare environ, représentée en bleu sur la photographie aérienne ci-dessous.



2.2 Cadre juridique d'intervention

Par délibérations du conseil d'administration de la Société publique locale d'aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) en date du 26/11/2019 et du conseil de territoire n°CT2019.5/126 en date du 11/12/2019, 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 du site des 3 Tours. Ledit traité de concession a été conclu le 13/01/2020.

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

2.3 Programmation

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

Le programme prévisionnel des constructions comprend :

- La réalisation de 80 nouveaux logements locatifs sociaux pour environ 5 200 m² SDP ;
- La réalisation de 11 357 m² SDP environ de nouveaux logements en accession libre ;
- La réalisation de 6 500 m² SDP environ de logements locatifs libres destinés à l'AFL ;
- La création d'environ 1 250 m² SDP destinées à des services en rez-de-chaussée des immeubles, surfaces livrées brutes non aménagées et non équipées.

Le programme prévisionnel des services –1 250 m² SDP– comprend :

- 350 m² SDP destinés à une maison de services publics ;
- 450 m² SDP destinés à une maison de santé ;
- 450 m² SDP destinés à la médiathèque Saint-Pierre relocalisée.

Cette programmation a évolué après le COPIL du 08/11/2019 à la demande de la ville, les locaux associatifs initialement prévus seront localisés sur un autre secteur.

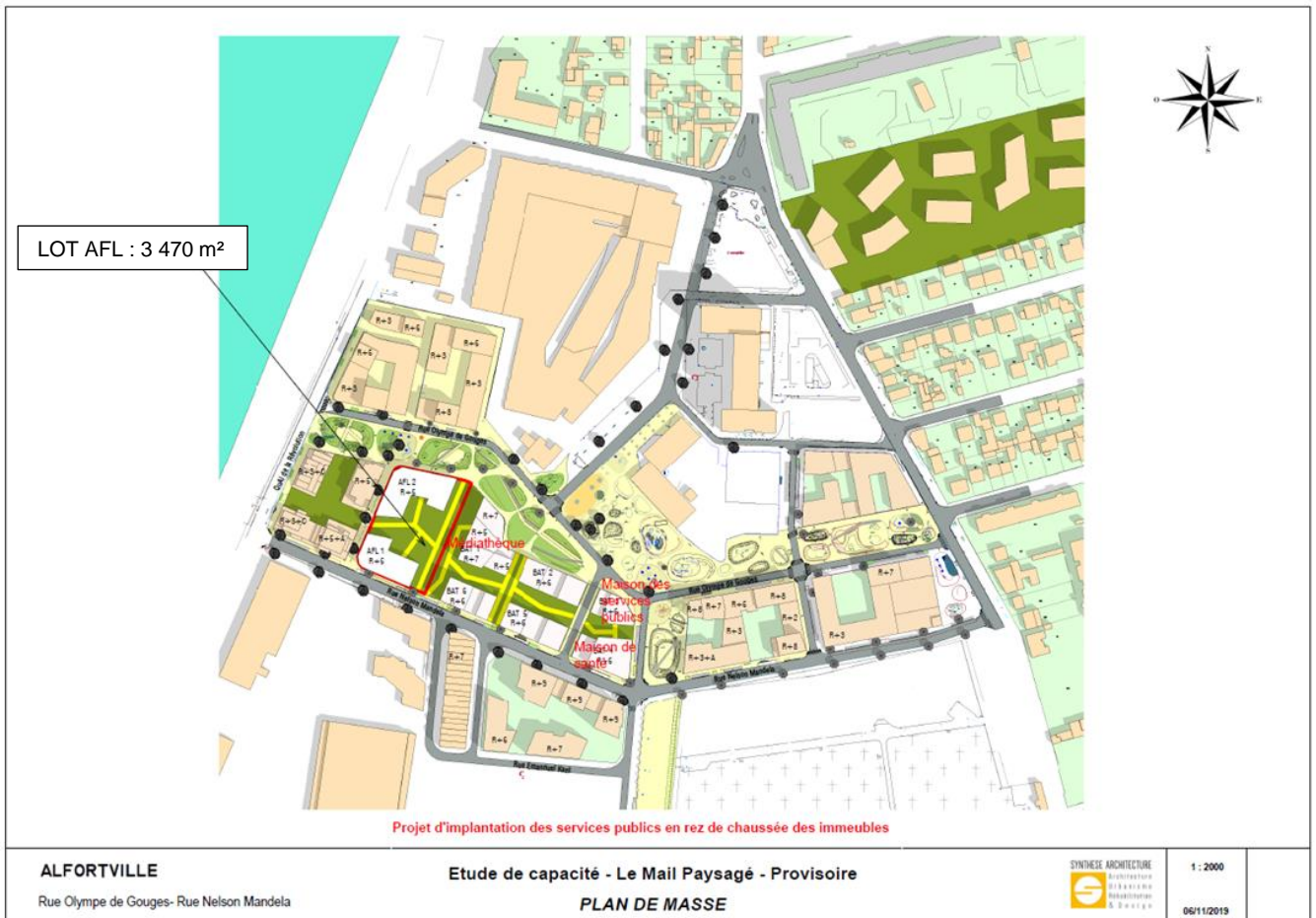
L'aménagement de la maison de services publics était prévu sous maîtrise d'ouvrage de la ville.

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

Lors de la revue de projet NPNRU le 12/10/2021, la ville a demandé le maintien de la maison des services publics sur son emplacement actuel rue Etienne Dolet, ce lieu ayant bénéficié d'une importante rénovation en 2021. Les 350 m² de SDP réservés à cet effet en pied d'un des immeubles du site des 3 Tours seront affectés à d'autres services ou commerces qui seront choisis ultérieurement.

Le plan masse, annexé au traité de concession et validé en COPIL du 8/11/2019 est celui présenté ci-dessous. L'actuelle rue des Alouettes est déplacée.

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



Répartition prévisionnelle des surfaces de logements par immeuble :

LOT ACCESSION	60m ² SDP / Log	1,1 pl / log
BAT 1	4 189	70
BAT 6	2 765	46
BAT 3	1 627	27
BAT 4	2 776	46
Total accession	11 357	183

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

LOT AFL	80m ² SDP / Log	1 pl / log
AFL 1	2700	34
AFL 2	3 800	47
Total AFL	6 500	81

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 et des opérations préalables à l'opération

LOGIAL a poursuivi le relogement des occupants. Au 17/09/2021, 241 ménages sur 351 ont ainsi été relogés soit un taux de relogement de 69%. Pour mémoire, au 02/12/2020, 190 logements sur les 351 étaient libérés. Au cours de l'année 2021, 51 relogements ont été effectués en 10 mois, soit en moyenne 5 par mois.

LOGIAL annonçait lors de la revue de projet du NPNRU Chanteraine du 12/10/2021 une fin prévisionnelle du relogement des 110 locataires restants, pour le 31/12/2021. Il est constaté qu'il n'est pas fini à cette date.

Compte tenu du décalage du calendrier des relogements, LOGIAL a adapté le calendrier prévisionnel des démolitions afin de maintenir la remise du terrain libre à la ville à l'été 2023 comme annoncé à la revue de projet NPNRU Chanteraine le 12/10/2021.

LOGIAL a obtenu le **Permis de démolir** le 15/03/2021.

3.1.2 Sur le plan opérationnel

Le groupement de maîtrise d'œuvre Agence 22° a transcrit les concepts de quartier fluvial et de vitrine écologique sous la forme de 4 scénarios respectant :

- les invariants du projet NPNRU : 1 250 m² d'équipements et de services en rez-de-chaussée, 3 470 m² d'emprise foncière et 6 500 m² de surface de plancher destinés à Foncière Logement à l'ouest du site, 80 logements locatifs sociaux destinés à LOGIAL.

- les invariants de la ville en matière d'écologie, d'ouverture de l'espace public aux habitants, d'axe est/ouest vers la Seine, de maillage urbain et de morphologie du bâti.

Le groupement a élaboré les supports nécessaires à la présentation aux différents acteurs du projet NPNRU et aux élus : perspectives, plan masse, mise en volume et film de présentation.

Lors du COPILO du 29 mars 2021, la Ville avait retenu le scénario Fragments associé à l'aménagement de « la forêt alluviale », représenté sur le plan ci-dessous :

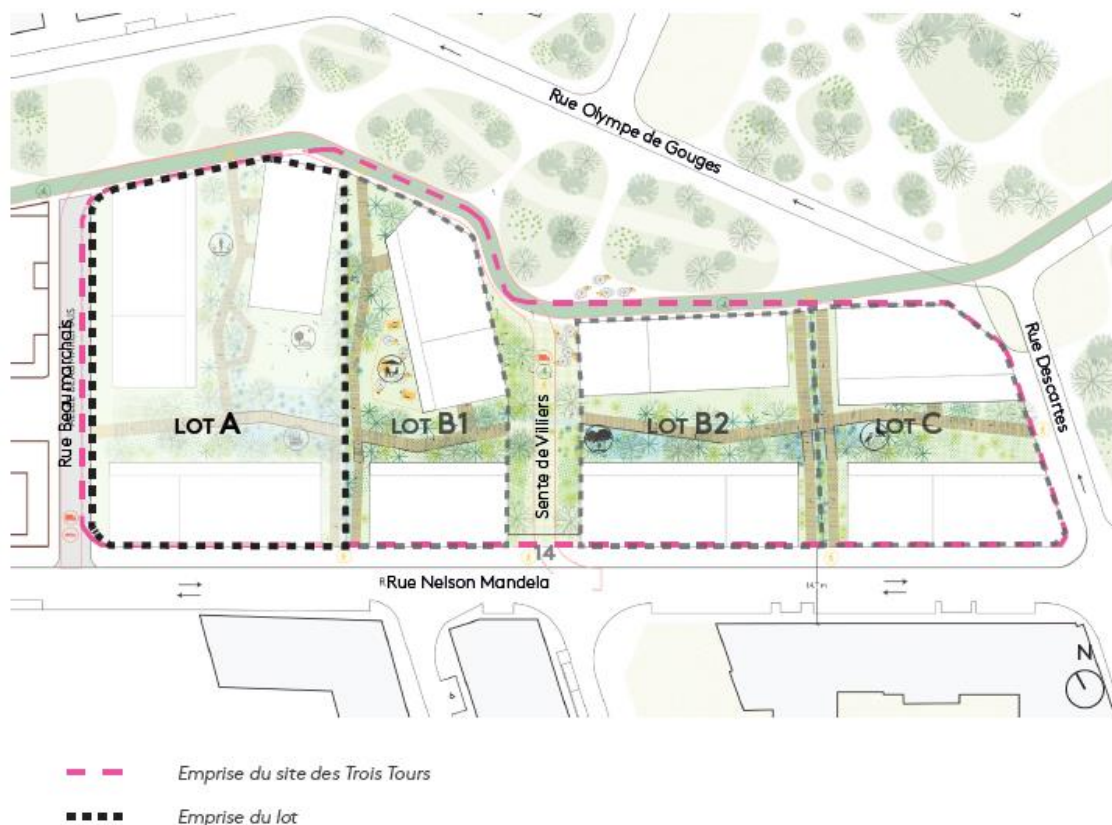


Lors du COPIL du 29/06/2021, le projet urbain est remis en cause par la Ville, l'ANRU, l'AFL et LOGIAL, notamment en ce qui concerne la porosité du site, la gestion de l'espace public et la largeur de l'axe Est/Ouest.

Il est demandé de :

- Résidentialiser les espaces extérieurs ; Pour se faire, les 2 immeubles destinés au logement social seront regroupés.
- Limiter le nombre de traversée nord/sud à une seule, centrale. Cet axe nord/sud sera dans la continuité de la sente de Villiers et sera d'une largeur plus importante ;
- Maintenir au sein des différents lots une continuité est-ouest piétonnière et visuelle vers la Seine.

Le projet revu est présenté à la revue de projet NPNRU du 12/10/2021 et est validé par LOGIAL et AFL.



A partir de ce plan masse, a été lancée l'élaboration :

- Du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) ;
- Des 3 fiches de lots ;
- Du schéma des flux piétons, véhicules, vélos ;
- De l'étude de faisabilité technique des espaces publics, accompagnée de l'estimation financière des travaux.

La mission de conception de la maîtrise d'œuvre urbaine est ainsi finalisée et se poursuivra par une mission AVP (avant-projet).

En parallèle, le bureau d'études de sol GEOTEC a réalisé les études géotechniques et précisé la nature du sol composé de remblais, d'alluvions modernes, d'alluvions anciennes et de marno-calcaire de Saint-Ouen, et sa portance.

Le site se trouvant dans la zone inondable de la Seine avec une submersion possible supérieure à 2m, l'aménageur a demandé à GEOTEC d'assurer un suivi mensuel du niveau de la nappe alluviale de la Seine en 2021/2022.

Malgré un décalage d'un trimestre dans le choix du plan masse et d'un report prévisionnel de la fin des relogements au 30/06/2022, décalages représentés par une flèche rouge sur le calendrier prévisionnel de l'opération en annexe 4, la date d'acquisition du terrain par la SPLA GPSEAD, prévue au 1er trimestre 2024 et permettant le début des travaux de construction, est à ce jour maintenue sous réserve des délais de validation des différents documents.

3.2 Prévisionnel des actions 2022

L'année 2022 sera consacrée à :

- Lancer la division parcellaire en vue de la cession de terrain et déclasser du domaine public la rue des Alouettes, le parking et la partie de parcelle DNC (ex-rue des Perdrix) ;
- Signer la promesse de vente du terrain du site des 3 Tours avec la Ville ;
- Préparer, déposer et obtenir le permis d'aménager pour le projet des 3 Tours ;
- Consulter la DRIEE sur l'étude d'impact (demande d'examen au cas par cas) ;
- Réaliser une étude de trafic, acoustique, air santé ;
- Finaliser le CPAUPE et les fiches de lot ;
- Lancer la réalisation du dossier d'avant-projet pour les espaces publics ;
- Préparer les dossiers d'autorisation environnementale et notamment au titre de la loi sur l'eau ;
- Etablir le cahier des charges de la consultation promoteur/architecte en vue de son lancement également en 2022 et choisir le binôme ;
- Préparer la promesse de vente Promoteur/SPLA ;
- Assurer le suivi des résultats des concours d'appels d'offres pour le lot AFL ;
- Veiller au démarrage des études de faisabilité en vue de l'établissement des dossiers de demande de permis de construire ;
- Participer à la mission GUSP.

4. Bilan de l'exercice 2021 et prévisionnel 2022

4.1 Recettes Hors Taxes

Total des recettes prévues pour réaliser le programme : 8 585 k€ HT

- Ventes charges foncières :
 - Recettes perçues en 2021 : aucune recette prévue pour ce poste ;
 - Prévisionnel 2022 : aucune recette prévue pour ce poste ;
 - Aucune promesse de vente ou vente de charge foncière n'a été réalisée en 2021.
- Participations de la collectivité :
 - Aucune participation prévue pour ce projet.

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

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

- Etudes :
 - Dépenses facturées en 2021 : 70 k€ HT
Ce montant correspond à la mission de maîtrise d'œuvre urbaine (37k€ HT) et à la réalisation des sondages géotechniques (33k€ HT) ;
 - Prévisionnel 2022 : 152 k€ HT. Ce montant correspond aux missions d'études environnementales.

- Acquisitions :
 - Dépenses facturées en 2021 : aucune dépense pour ce poste.
 - Prévisionnel 2022 : aucune dépense pour ce poste (lors de la signature de la promesse de vente avec la Ville, il n'est pas envisagé de dépôt de garantie).

- Mise en état des sols (pour mémoire) :
 - Dépenses facturées en 2021 : aucune dépense pour ce poste.
 - Prévisionnel 2022 : aucune dépense prévue pour ce poste.

- Travaux d'aménagement VRD et honoraires techniques :
 - Dépenses facturées en 2021 : aucune dépense pour ce poste ;
 - Prévisionnel 2022 : 21 k€ HT. Ce montant correspond à la mission AVP de maîtrise d'œuvre urbaine.

- 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 : 13 k€ HT (frais de communication).

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

- Rémunération de la société :
 - Dépenses facturées en 2021 : 60 k€ répartis comme suit :
 - Frais pour acquisitions foncières : 0k€
 - Gestion administrative et financière : 56 k€
 - Suivi des travaux : 4 k€
 - Commercialisation : 0 k€
 - Mission de clôture : 0 k€

 - Prévisionnel 2022 : 66 k€ prévu pour ce poste Répartis comme suit :
 - Frais pour acquisitions foncières : 0k€
 - Gestion administrative et financière : 56 k€
 - Suivi des travaux : 10 k€
 - Commercialisation : 0 k€
 - Mission de clôture : 0 k€

Ces montants correspondent à la rémunération de la Société conformément aux termes du traité de concession d'aménagement.

Au 31/12/2021, le montant des recettes cumulées est de 0 k€,
Et celui des dépenses cumulées est de 218 k€.

4.3 Le financement en 2021

- 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 420 k€ dont 220 k€ à verser en 2021 et 200 k€ en 2022 afin de payer les frais d'études et de percevoir sa rémunération. Cette demande a été acceptée et a fait l'objet d'une convention d'avance de trésorerie signée en date du 02/03/2021.
- Aucune subvention attribuée en 2021.
- Emprunts : une consultation bancaire sera lancée en 2022 afin de financer l'opération dans sa phase étude opérationnelle.

5. Annexes

5.1 Bilan et échéancier prévisionnel de trésorerie au 31/12/2021

En Kilo Euros	Budget CRACL 2020 approuvé k€ HT	Ecart HT	Bilan 2021 actualisé			Bilan cumulé au 31/12/2020 k€ HT	Réalisé en 2021 k€ HT	Réalisé au 31/12/2021 k€ HT	Reste à réaliser au 31/12/2021 k€ HT	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
			k€ HT	k€ TVA	k€ TTC												
A : 106/0110-Logements Locatif Social	1 040		1 040	57	1 097			1 040			1 040						1 040
A : 106/0130-Logements Accession Libre	7 382		7 382	1 476	8 858			7 382			7 382						7 382
A : 106/0150-Activités, Commerces	163		163	33	195			163			163						163
010-Ventes Charges Foncières	8 585		8 585	1 566	10 151			8 585			8 585						8 585
Total produits	8 585		8 585	1 566	10 151			8 585			8 585						8 585
Total Etudes	-330		-330	-66	-396		-27	-70	-97	-233	-152	-58	-12	-12		0	-330
B : 106/0210-Acquisitions	-4 500		-4 500	-248	-4 748					-4 500		-4 500					-4 500
B : 106/0240-Frais d'Acquisition Notaire	-225		-225		-225					-225		-59	-79	-20	-34	-34	0
B : 106/0250-Frais Juridiques et Divers (Foncier)	-20		-20	-4	-24					-20		-17	-3				-20
Total Acquisitions	-4 745		-4 745	-252	-4 997					-4 745		-76	-4 582	-20	-34	-34	0
Total Mise en État des Terrains																	
B : 106/0410-Travaux VRD	-1 350		-1 350	-270	-1 620					-1 350			-350	-63	-938		-1 350
B : 106/0411-Divers Travaux VRD	-300		-300	-60	-360					-300			-200	-50	-50		-300
B : 106/0412-Révisions et Aléas	-164		-164	-33	-197					-164				-164			0
B : 106/0415-Coordonnateur SPS	-20		-20	-4	-24					-20		-3	-8	-8			0
B : 106/0460-Honoraires VRD	-176		-176	-35	-211					-176		-21	-125	-30	-988		-176
Total Travaux VRD	-2 010		-2 010	-402	-2 412					-2 010		-21	-128	-558	-315	-988	0
Total Impôts et Assurances	-90		-90		-90					-90			-18	-38	-18	-18	-90
Total Frais Divers	-80		-80	-16	-96					-80		-13	-20	-20	-20	-8	-80
Total Frais Financiers	-155		-155		-155					-155		0	-26	-64	-51	-14	0
B : 106/1250-Frais pour Acquisitions Foncières	-10		-10		-10					-10			-10				-10
B : 106/1220-Gestion administrative et financière	-446		-446		-446		-59	-56	-115	-331	-56	-56	-56	-56	-56	-53	-446
B : 106/1211-Suivi Travaux	-140	0	-140		-140		-2	-4	-6	-134	-10	-5	-37	-20	-62		-140
B : 106/1210-Commercialisation	-515		-515		-515					-515			-515				-515
B : 106/1230-Mission de Clôture	-10		-10		-10					-10						-10	-10
Total Rémunération Société	-1 121	0	-1 121		-1 121		-61	-60	-121	-1 000	-66	-61	-618	-76	-118	-53	-10
Total charges	-8 531	0	-8 531	-736	-9 267		-88	-130	-218	-8 313	-248	-358	-5 865	-513	-1 228	-101	-21
Résultat	54	0	54	831	884		-88	-130	-218	271	-248	-358	2 720	-513	-1 228	-101	-21
Résultat cumulé							-88	-130	-218	271	-466	-824	1 895	1 382	154	53	32

TVA Collectée	-	-										1 566	-	-	-	-	1 566	
TVA déductible				15								37	45	366	67	201	0	731
TVA décaissée												52	45	1 200	67	201	0	835
Fournisseurs				62								62						-
Clients																		-
Solde intermédiaire de trésorerie	-	88	-	130	-	171	-	295	-	358	2 720	-	513	-	1 228	-	101	21

Avance trésorerie EPT GPSEA	-			220						200			-	420				-
Avance trésorerie autres opérations	-			77						77				-				-
Solde intermédiaire des avances	-	-	-	297	-	297	-	123	-	-	-	-	-	420	-	-	-	-

Emprunt 1 acquisitions foncières												5 400						5 400
Emprunt 2 travaux										400	600							1 000
Encassements Emprunts	-	-	-	-	-	-	-	-	-	400	600	5 400	-	-	-	-	-	6 400

Remboursement Emprunt 1												-	5 400					- 5 400
Remboursement Emprunt 2												-	1 000					- 1 000
Décaissements Emprunts	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 400	-	-	-	-	6 400

Dépôt de garantie séquestre 5%												429						429
Remboursement dépôt de garantie												-	429					-429
Dépôts de garantie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Solde Trésorerie de l'exercice	-	-	-	126	-	126	-	228	-	242	1 720	-	933	-	1 228	-	101	21
---------------------------------------	----------	----------	----------	------------	----------	------------	----------	------------	----------	------------	--------------	----------	------------	----------	--------------	----------	------------	-----------

Trésorerie cumulée	-	-	-	126	-	126	-	354	-	596	2 315	-	1 382	-	154	-	53	32
---------------------------	----------	----------	----------	------------	----------	------------	----------	------------	----------	------------	--------------	----------	--------------	----------	------------	----------	-----------	-----------

5.2 Calendrier prévisionnel

PLANNING PREVISIONNEL Aménageur				Site des 3 Tours															
mis à jour le 30/12/2021 cpmplété le 22/02/2022																			
2021				2022				2023				2024				2025			
2T21	3T21	4T21		1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25	4T25
FONCIER																			
Tours 5 / 7 et 9 vides				31/12/2021 → 30/06/2022															
Démolitions 5 / 7 / 9 par LOGIAL				★ Permis démolir 15/03/2021				préparation / désamiantage / démolitions / réseaux / nivellement											
Remise du terrain par LOGIAL / mise à jour parcellaire / acquisition terrain																			
Résiliation du bail emphytéotique LOGIAL/VILLE				fin bail ★															
Division parcellaire / Déclassement rue des Alouettes																			
Acquisition SPLA				★ PSV				★ PA purgé				★ Acquisition SPLA GPSEAD							
Permis d'aménager				★ dépôt PA															
Vente lot A AFL								★ PSV lot A AFL				★ Acte LOT A AFL							
Vente lots B et C								★ PSV LOTS B ET C				★ Acte LOTS B ET C							
ETUDES																			
étude d'impact au cas par cas				dossier au cas par cas et réponse				étude d'impact si demandée				instruction / participation publique							
loi sur l'eau				autorisation loi sur l'eau															
Choix programme				30/06/2021 → 12/10/2021															
CPAUPE et fiches de lots				★ validation 20/03/2022															
Envoi à AFL pour AAP																			
Consultation promoteur																			
cahier des charges puis lancement consultation				05/04/2022															
réponse				30/05/2022															
jury et choix				30/06/2022															
VRD (SPLA)																			
réseaux concessionnaires																			
Sente de Villiers				AO Maitrise d'œuvre réalisation				★ AVP MOEU				★ PRO/ DCE				★ AO			
Voie pompiers O. de Goug																			
Rue Beaumarchais espace piétons																			
																Sente de Villiers / Voie pompiers O. de Goug / Rue Beaumarchais			
TRAVAUX DE CONSTRUCTION																			
LOT A AFL								★ PC purgé				★ LOT A AFL							
LOTS B Accession				Etudes permis				★ Etudes techniques				★ PC purgé				★ LOTS B			
LOT C LLS LOGIAL								★ PC purgé				★ LOT C LOGIAL							