

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 20 JUIN 2018**

N° CT2018.4/063

L'an deux mil dix huit, le vingt juin à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni en salle des conseils de l'Hôtel de Ville de Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant la majorité des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Monsieur Jean-Jacques JEGOU, Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Françoise LECOUFLE, Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Michel GERCHINOVITZ, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Monsieur Gérard GUILLE, Monsieur Serge FRANCESCHI, vice-présidents.

Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Cédric TARTAUD-GINESTE, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Madame Delphine MELKONIAN, Monsieur François VITSE, Madame Khadija OUBOUMOUR, Monsieur Richard ANANIAN, Madame Sylvie CHABALIER, Madame Catherine CHICHEPORTICHE, Madame Mireille COTTET, Monsieur Serge DALEX, Madame Catherine DE RASILLY, Monsieur Michel DE RONNE, Monsieur Thierry DEBARRY, Madame Patrice DEPPEZ, Madame Marie-Christine DIRRINGER, Monsieur Roger DUPRE, Madame Corinne DURAND, Madame Marie-Claude GAY, Madame Frédérique HACHMI, Monsieur Bruno HELIN, Monsieur Bruno KERISIT, Monsieur Alexis MARECHAL, Madame Valérie MAYER-BLIMONT, Monsieur Luc MBOUMBA, Madame Sabine PATOUX, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Michel SASPORTAS, Monsieur Didier STHOREZ, Monsieur Axel URGIN, Monsieur Michel WANNIN, Madame Laurence WESTPHAL, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Patrick DOUET à Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Sylvie GERINTE à Monsieur Yvan FEMEL, Madame Catherine BRUN à Madame Françoise LECOUFLE, Madame Ange CADOT à Monsieur Bruno KERISIT, Monsieur Luc CARVOUNAS à Monsieur Michel GERCHINOVITZ, Madame Marie-Carole CIUNTU à Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Didier DOUSSET à Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Christophe FOGEL à Madame Carine REBICHON-COHEN, Monsieur Nicolas GEORGES à Madame Frédérique HACHMI, Monsieur Philippe GERBAULT à Monsieur Serge DALEX, Madame Brigitte JEANVOINE à Monsieur Michel WANNIN, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur Bruno HELIN, Monsieur Denis OZTORUN à Madame Mireille COTTET, Madame Hélène ROUQUET à Monsieur Serge FRANCESCHI, Monsieur Jean-Raphaël SESSA à Monsieur Jean-Jacques JEGOU, Madame Sylvie SIMON-DECK à Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Yves THOREAU à Monsieur Thierry DEBARRY, Madame Dominique TOUQUET à Monsieur François VITSE, Monsieur Georges URLACHER à Monsieur Gérard GUILLE, Monsieur Christian VANDENBOSSCHE à Madame Laurence WESTPHAL.

Etaient absents excusés :

Madame Danièle CORNET, Madame Oumou DIASSE, Monsieur Mehedi HENRY, Madame Anna LOUIS, Monsieur Moncef MAIZ, Monsieur Gaëtan MARZO, Madame Séverine PERREAU .

Secrétaire de séance : Madame Delphine MELKONIAN.

Nombre de votants : 67

Vote(s) pour : 67

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	03/07/18
Accusé réception le	03/07/18
Numéro de l'acte	CT2018.4/063



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 20 JUIN 2018**

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	03/07/18
Accusé réception le	03/07/18
Numéro de l'acte	CT2018.4/063



SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 20 JUIN 2018

N° CT2018.4/063

OBJET : **Aménagement** - Initiative de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du projet de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly à Créteil. Lancement de la procédure de consultation pour la désignation du concessionnaire de la ZAC

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

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 103-2 et L. 311-1, R.300-11-1 et suivants et R. 311-1 et suivants ;

VU l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics ;

VU le décret °2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics et notamment l'article 25, II;

VU le plan local d'urbanisme de Créteil ;

VU le contrat de ville « Plaine Centrale-Bonneuil-sur-Marne 2015-2020 », conclu le 9 juillet 2015 entre la communauté d'agglomération Plaine Centrale du Val-de-Marne et les communes d'Alfortville, Créteil, Limeil-Brevannes et Bonneuil-sur-Marne ainsi que la Région Ile-de-France, le département du Val-de-Marne, l'Etat et les principaux bailleurs;

VU le protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain de Créteil –Alfortville, conclu le 23 mars 2017 entre Grand Paris Sud Est Avenir et les communes d'Alfortville et Créteil, l'Etat, le département du Val-de-Marne, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine et l'ensemble de ses partenaires et qui prévoit notamment que le projet de renouvellement urbain du Haut du Mont-Mesly sera mis en œuvre à travers une ZAC ;

CONSIDERANT que le Haut du Mont-Mesly, de par sa localisation dans la ville, a vocation à demeurer un quartier à dimension d'habitat, offrant un panel d'équipements publics de qualité et de commerces de proximité indispensables ;

CONSIDERANT que le protocole de préfiguration a permis de définir les principales orientations d'aménagement et d'intervention sur le quartier à travers une programmation urbaine répondant aux objectifs définis comme incontournables par l'ANRU, et en toute cohérence aux objectifs stratégiques « cadre de vie » du contrat de ville ;

CONSIDERANT l'intérêt de poursuivre ce projet d'aménagement d'envergure dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), qui apportera un cadre juridique, financier et technique approprié ;

CONSIDERANT que la mise en œuvre de ce projet dans le cadre d'une ZAC nécessite d'initier la procédure et d'en fixer les objectifs ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	03/07/18
Accusé réception le	03/07/18
Numéro de l'acte	CT2018.4/063



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 20 JUIN 2018**

CONSIDERANT que conformément aux dispositions de l'article L.103-2, 2° du code de l'urbanisme, il convient d'engager la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitations, les associations locales et les autres personnes concernées sur la base des objectifs poursuivis par l'opération ;

CONSIDERANT que le projet d'aménagement présente une ampleur et une complexité particulière liée, d'une part à sa gouvernance spécifique aux projets de renouvellement urbain subventionnés par l'ANRU qui font intervenir de multiples opérateurs, et d'autre part à l'aménagement des espaces publics et paysagers qui nécessitent de mobiliser des moyens humains et financiers importants, ainsi qu'une expertise dont ne disposent pas les équipes du Territoire ;

CONSIDERANT qu'au regard de ces caractéristiques et compte tenu, notamment des moyens humains et des expertises techniques, juridiques et financières que cette opération mobilise, sa conduite en régie ne peut être envisagée ; qu'il est donc proposé de confier la réalisation de la ZAC à un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement, d'une durée prévisionnelle de 8 années ;

CONSIDERANT qu'au regard de la complexité du montage juridico-financier et des enjeux socio-économiques forts de l'opération, il n'apparaît pas opportun de faire supporter à un aménageur le risque économique de l'opération ;

CONSIDERANT par conséquent, qu'il convient de soumettre le contrat de concession d'aménagement, sans transfert du risque économique à un aménageur, au régime des marchés de travaux tel que prévu par les articles R. 300-11-1 à R. 300-11-3 du code de l'urbanisme renvoyant à l'ordonnance du 23 juillet 2015 et au décret du 25 mars 2016 relatifs aux marchés publics ;

CONSIDERANT que le montant total estimé des produits du bilan financier prévisionnel de l'opération est supérieur au seuil européen de 5,225 M€ HT, et qu'il convient donc de passer la concession selon une procédure formalisée ;

CONSIDERANT qu'en vertu de l'article 25, II du décret n°2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics, il est possible de recourir à la procédure concurrentielle avec négociations, notamment lorsque le marché ne peut être attribué sans négociation préalable du fait de circonstances particulières liées à sa nature, à sa complexité ou au montage juridique et financier, ou en raison des risques qui s'y rattachent ;

CONSIDERANT qu'en l'espèce, l'aménageur s'inscrira dans des conditions particulières de complexité : articulation du projet au sein d'une gouvernance spécifique aux projets de rénovation urbaine, prise en compte et insertion dans le protocole de préfiguration, contexte urbain dense, enjeux sociaux forts;

CONSIDERANT que cette procédure de passation va permettre de négocier les conditions du contrat de concession avec un ou plusieurs opérateurs économiques autorisés à participer aux négociations ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	03/07/18
Accusé réception le	03/07/18
Numéro de l'acte	CT2018.4/063

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 20 JUIN 2018

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

ARTICLE 1 : **PREND** l'initiative de la création d'une ZAC du projet de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly.

ARTICLE 2 : **FIXE** les objectifs suivants :

- Une densification maîtrisée de l'habitat au service d'une réelle mixité sociale,
- L'aménagement des voiries et autres espaces publics pour structurer le quartier, améliorer les déplacements des habitants et proposer un cadre de vie plus agréable et soucieux de la qualité environnementale,
- La rénovation d'équipements publics, et la réalisation d'un nouveau groupe scolaire,
- L'amélioration de l'offre et de la qualité des commerces de proximité.

ARTICLE 3 : **ETABLIT** les modalités de la concertation comme suit :

- Réunion(s) publique(s) de présentation du projet,
- Diffusion d'informations et présentation du projet dans les publications et sur les sites internet de Grand Paris Sud Est Avenir et de la ville de Créteil,
- Diffusion d'une plaquette d'information,
- Et tout autre moyen de communication qui serait mis en œuvre au cours de la procédure permettant de poursuivre la concertation et le débat public.

ARTICLE 4 : **DIT** que la concertation se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration du projet d'aménagement avec les habitants, les commerçants, les usagers, les associations locales et les autres personnes concernées.

ARTICLE 5 : **ENGAGE** la procédure de concession d'aménagement conformément aux articles R.300-11-1 et R.300-11-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 6 : **DIT** que la concession d'aménagement sera passée selon la procédure concurrentielle avec négociations prévue à l'article 25, II du décret n°2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics.

ARTICLE 7 : **DIT** que, conformément à l'article 25, II, 4° du décret n°2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics, cette procédure est utilisée parce que la concession d'aménagement ne peut être attribuée sans négociation préalable du fait de circonstances particulières liées à sa nature, à sa complexité.

ARTICLE 8 : **CONSTITUE** une commission d'appel d'offres composée conformément aux dispositions de l'article R. 300-9 du code de l'urbanisme.

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	03/07/18
Accusé réception le	03/07/18
Numéro de l'acte	CT2018.4/063

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 20 JUIN 2018

ARTICLE 9 : DESIGNNE comme membres de cette commission d'appel d'offres :

Président : M. Jean-François DUFEU

Membres titulaires :

- M. Michel GERCHINOVITZ
- Mme Martine GARRIGOU-GAUCHERAND
- M. Jean-Paul FAURE-SOULET
- M. Yvan FEMEL
- M. Jean-Pierre BARNAUD

Membres suppléants :

- M. Michel WANNIN
- M. Denis OZTORUN
- M. Bruno HELIN
- M. Serge DALEX
- Mme Carine REBICHON-COHEN.

ARTICLE 10 : AUTORISE Monsieur Jean-François DUFEU à signer le traité de concession d'aménagement.

FAIT A CRETEIL, LE VINGT JUIN DEUX MIL DIX HUIT.

Le Président,

Signé
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	03/07/18
Accusé réception le	03/07/18
Numéro de l'acte	CT2018.4/063

**ZAC de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly
Plan de situation**

