



Etablissement  
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 25 février 2020

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DÉLIBÉRATION n°2020-02-25\_1809

L'Haÿ-les-Roses – Concession d'aménagement pour la  
réalisation de l'opération Lallier – Gare Trois Communes  
Lancement de la procédure de consultation

L'an deux mille vingt, le 25 février à 19h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 19 février 2020.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	Présent		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Absent		-
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	Repr.	Mme Despres	P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	Présent		P
Orly	M.	ATLAN	Thierry	Absent		-
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	Absent		-
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr.	M. Laurent	P
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	Présent		P
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Présent		P
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	Présent <sup>(2)</sup>	M. Perillat-Bottonet <sup>(4)</sup>	P
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Repr.	Mme Baud	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	Absent		-
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	Présent		P
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Présent		NPPV
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Absent		-
Rungis	M.	CHARRESSON	Raymond	Présent		P
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	Présent		P
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	Présent <sup>(3)</sup>	Mme Tordjman <sup>(1)</sup>	P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	Repr.	M. Deluchat	P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	Présent		P
l'Haÿ-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	Absent		-
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	Présent		P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Présent		P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	Présent		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Repr.	Mme Lefebvre	P
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	Présent		P
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	Absent		-
Cachan	M.	FOULON	Jacques	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Présent		P
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	Repr.	M. Grillon	P
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	Repr.	M. Mehlhorn	P
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	Présent		P
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Repr.	M. Vilain	P
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	Présent		P
Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Absent		-
Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	Présent		P

Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Repr.	M. Gagnepain	P
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Absent		-
L'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	Repr.	Mme Achtergaele	P
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Absent		-
Orly	Mme	JANODET	Christine	Présent	M Boyer (4)	P
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	Absent		-
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	Absent		-
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	Présent		P
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Repr.	M. Béranger	P
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne	Repr.	M. Chiesa	P
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	Repr.	Mme Gilger Trigon	P
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	Repr.	M. Leprêtre	P
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	Présent		P
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	Présent		P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Absent		-
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	Absent		-
Morangis	M.	NOURY	Pascal	Présent		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	Absent		-
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	Repr.	M. Breuiller	NPPV
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Repr.	M. Reda	P
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	Présent		P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	Repr.	Mme Montoir	P
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	Présent		P
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	Repr.	M. Petetin	P
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	Présent		P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	Présent		P
Thiais	M.	SEGURA	Pierre	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	SOURD	Françoise	Repr.	Mme Merrina	P
Ivry-sur-Seine	M.	TAGZOUT	Mourad	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme	TAILLEBOIS	Sarah	Repr.	M. Bourjac	P
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	Présent		P
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	Présent (1)	M. Daudet (3)	P
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	Présent		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	Absent		-
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Repr.	M. Diguët	P
Villejuif	M.	YEBOUET	Elie	Absent		-

(1) jusqu'à la délibération n° 1752

(2) jusqu'à la délibération n° 1753

(3) à partir de la délibération n° 1753

(4) à partir de la délibération n° 1754

### Secrétaire de Séance : Monsieur Robin REDA

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibération	Présents	Absents	Absents représentés	Votants
1746 à 1753	51	19	22	73
1754 à 1817	49	19	24	73

## Exposé des motifs

Le secteur de la future gare L'Haÿ-Trois Communes a été retenu au titre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Profitant de l'arrivée d'une gare du Grand Paris Express (prolongement de la ligne 14 Sud), la commune de l'Haÿ-les-Roses et ses partenaires ont souhaité transformer en profondeur ce quartier qui apparaît aujourd'hui replié sur lui-même et enclavé. Il est essentiellement tourné vers l'habitat avec une prédominance de l'habitat collectif social.

Cette reconfiguration prévoit dans un premier temps la démolition de 3 immeubles d'habitation dont la procédure de relogement des habitants est en cours, d'une galette commerciale et de l'ensemble des bâtiments scolaires et sportifs du groupe scolaire Lallier.

Cet espace libéré a permis, lors des études liées au dossier de NPNRU, d'imaginer l'émergence d'un nouveau quartier irrigué par de nouvelles voies et qui s'articule autour d'une vaste place publique et commerçante permettant de faire le lien avec le parvis de la gare.

## Objectifs

Plus précisément, cet aménagement vise notamment à :

- Mener une opération de renouvellement urbain de ce secteur de la ville, conformément aux objectifs du projet NPNRU tels qu'ils sont exposés dans le protocole de préfiguration et présentés et approuvés lors du Comité National d'Engagement qui s'est tenu le 24 juin 2019.
- Créer un nouveau groupe scolaire de 25 classes, un équipement sportif ainsi qu'un équipement de quartier permettant un accueil de qualité pour la population actuelle et future du quartier ainsi que pour les associations.
- Créer une nouvelle centralité urbaine autour de la future gare de la ligne 14 à l'échelle de l'ensemble des quartiers situés à l'Est de l'autoroute A6.
- Désenclaver le quartier et redonner de la cohérence urbaine à travers l'ouverture de nouvelles voies capables de remailler le secteur et d'améliorer la circulation des usagers vers la gare, les commerces et les futurs équipements publics.
- Apporter une mixité sociale fonctionnelle et urbaine par la densification et la diversité résidentielle associée à des commerces en pied d'immeubles et des locaux d'activités à proximité de la future gare.
- Créer de nouveaux espaces publics favorisant le lien social avec notamment la réalisation d'une place publique reliant le pôle multimodal de la gare, les commerces, le groupe scolaire, l'équipement sportif et l'aménagement d'un square public.

Le périmètre proposé, tel qu'il est représenté sur le plan ci-annexé, recouvre une surface d'environ 49 000 m<sup>2</sup>. Ce périmètre coïncidera avec le futur périmètre de la ZAC - Secteur de la gare.

## Le programme prévisionnel

Le projet retenu par l'ANRU lors du Comité National d'Engagement du 24 juin 2019 ainsi que l'opération connexe envisagée par la SGP au-dessus des emprises de la gare comportent un programme estimatif global de construction d'environ 68 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher qui se décompose, environ, en :

Logement	54 000 m <sup>2</sup>	Accession	38 100 m <sup>2</sup>
		Logement social	6 500 m <sup>2</sup>
		Logement Action Logement	6 400 m <sup>2</sup>
		Logement programmé par la SGP au titre des opérations connexes	3 000 m <sup>2</sup>
Commerces et activités	3 785 m <sup>2</sup>	Commerces et activités	3 300 m <sup>2</sup>
		Commerces et activités programmés par la SGP au titre des opérations connexes	485 m <sup>2</sup>
Activités économiques	3 000 m <sup>2</sup>	Activités économiques programmés par la SGP au titre des opérations connexes	3 000 m <sup>2</sup>
Equipements publics	7 600 m <sup>2</sup>	Groupe scolaire	4 000 m <sup>2</sup>
		Equipement sportif	2 400 m <sup>2</sup>
		Equipement de proximité	800 m <sup>2</sup>

Enfin, il est également envisagé la réalisation d'un parking public en sous-sol de 200 places, d'une place et d'un square public.

Ce projet urbain, déjà présenté en réunion publique dans le cadre de la concertation sur le NPNRU, entrera prochainement dans sa phase pré-opérationnelle. A cet effet, par délibération du 8 octobre 2019, l'EPT a décidé de lancer une procédure de création de ZAC sur ce secteur pour mettre en œuvre ce projet. Le choix de cet outil d'aménagement se révèle être le plus adapté pour permettre la réorganisation du foncier, assurer la cohérence d'ensemble du projet, assurer une démarche de qualité et maîtriser le programme d'urbanisation.

Une étude d'impact portant sur les incidences du projet envisagé sur le quartier, la ville et les quartiers avoisinants est actuellement en cours de réalisation.

#### **Réalisation de l'opération dans le cadre d'une concession d'aménagement**

Au regard de ces caractéristiques et compte tenu notamment des moyens humains, techniques et financiers à engager pour réaliser en régie une telle opération, il est proposé d'en confier la réalisation à un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement au sens de l'article L.300-4 du code de l'urbanisme, dans laquelle l'aménageur assumera le risque financier et économique de l'opération.

La durée prévisionnelle de cette concession est de 10 ans.

#### **Réalisation de l'opération dans le cadre du nouveau projet national de renouvellement urbain (NPNRU)**

L'opération d'aménagement a été retenue au titre du NPNRU. A ce titre, elle est soumise à certaines modalités spécifiques à l'ANRU notamment en matière de financement et de subventions ainsi qu'à des contreparties en termes de cession gratuite de surface de plancher à Action Logement. L'ensemble de ces financements et contreparties ont fait l'objet d'un accord entre les différents partenaires dont l'ANRU, la DRILH, Action Logement, l'EPT et les Villes lors du Conseil National d'Engagement qui s'est tenue le 24 juin dernier. Il est ainsi prévu, en contrepartie des subventions allouées, la cession gratuite de 6 400 m<sup>2</sup> de SDP à Action Logement. Ces modalités seront formalisées au sein d'une convention qui sera soumise aux conseils municipal et territorial en 2020.

#### **Missions de l'aménageur**

Le concessionnaire sera chargé de réaliser l'ensemble des prestations nécessaires à la réalisation complète de l'opération et devra notamment :

- Constituer une équipe pluridisciplinaire compétente pour mener à bien l'ensemble des missions nécessaires à la bonne réalisation de l'opération.
- Assurer la gestion technique, administrative et financière de l'opération d'aménagement.
- Mener les études nécessaires à la réalisation des travaux et des équipements.
- Procéder à l'acquisition auprès de la Ville de l'Haÿ-les-Roses, de la SA d'HLM I3F et de la Société du Grand Paris (SGP) des parcelles et immeubles situés dans le périmètre de l'opération : Il est précisé que les terrains appartenant à la ville feront l'objet d'une valorisation dans le bilan d'aménagement.
- Procéder à la démolition des immeubles identifiés comme devant être démolis pour la mise en œuvre de l'opération.
- Procéder à l'éviction et à la démolition des commerces dont les locaux ont été identifiés comme devant être démolis pour la mise en œuvre de l'opération.
- Mettre en œuvre la procédure de DUP en cas de besoin.
- Mener les discussions avec la SGP d'une part sur la valorisation foncière de leur terrain, et d'autres part sur la réalisation des opérations connexes (activités économiques, îlot de logements).
- Travailler en lien avec la SGP afin de veiller à la cohérence globale de l'opération en termes de planning, d'organisation de chantier, de libération des terrains à construire.
- Aménager les terrains.
- Céder les terrains aménagés pour la réalisation du programme de constructions.
- Concevoir, construire et aménager les équipements publics prévus dans le programme de la concession dont :

- o un groupe scolaire (école maternelle et élémentaire) de 25 classes d'une superficie d'environ 4 000 m<sup>2</sup>,
- o un équipement sportif d'environ 2 400 m<sup>2</sup>,
- o un équipement de quartier de 800 m<sup>2</sup> environ
- o un parc de stationnement de 200 places environ.
- Réaliser les espaces publics figurant dans le périmètre et le programme de la concession notamment une place publique face à la gare, un square face à l'école ainsi que la création de quatre nouvelles voies maillant le quartier.
- Veiller à la cohérence entre l'aménagement du mail multimodal assuré par la SGP et les aménagements du futur quartier. Il est précisé que les réalisations du mail multimodal et du parvis de la gare seront assurées par la SGP.
- Anticiper la mutation des commerces de la résidence des « Jardins de Mercure » en prévoyant leur réhabilitation.

D'autres missions nécessaires à la mise en œuvre de l'opération pourront être confiées à l'aménageur.

### **Montant global et bilan**

Au stade actuel d'élaboration, le projet est estimé à environ 73 500 K€ HT.

Les produits de l'opération permettant de financer le programme proviendront essentiellement :

- de la vente des charges foncières pour environ 51 300 K€ HT
- de la subvention ANRU pour environ 3 280 K€ HT
- de subventions régionales pour environ 2 000 K€ HT
- de la participation de la commune de L'Haÿ-les-Roses pour la réalisation des équipements publics pour environ 16 920 K€ HT, soit un reste à charge pour la ville de 5 775 K€ HT, déduction faite des recettes liées à la vente du foncier lui appartenant.

Pour mener à bien ce projet, et suite à la délibération du Conseil municipal de L'Haÿ-les-Roses en date du 6 février 2020, il est proposé au Conseil territorial d'engager la procédure de passation de la concession d'aménagement dans les conditions prévues par les articles R 300-4 à R 300-11 du code de l'urbanisme.

Une commission ad hoc sera constituée à cet effet et fera l'objet d'une délibération spécifique.

## **DELIBERATION**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 300-4 et suivants et R-300-4 à R 300-11

**Vu** le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

**Vu** l'avis de la commission permanente ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme de la ville de L'Haÿ-les-Roses approuvé le 26 septembre 2016 et objet d'une modification simplifiée approuvée le 7 novembre 2017 ;

**Vu** le protocole de préfiguration relatif au NPNRU Villejuif / L'Haÿ-les-Roses en date du 22 novembre 2017 ;

**Vu** le Comité National d'Engagement de l'ANRU en date du 24 juin 2019 portant sur le projet de convention du NPNRU Villejuif / L'Haÿ-les-Roses ;

**Vu** la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 8 octobre 2019 approuvant le lancement d'une procédure de ZAC sur le Secteur de la gare ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 8 octobre 2019 approuvant le lancement de la concertation sur le Secteur de la gare ;

Vu l'avis favorable émis par le Conseil municipal de l'Haÿ-les-Roses en date du 6 février 2020 ;

Entendu le rapport de Monsieur Le Président et sur sa proposition,

### **Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,**

1. Décide que l'opération d'aménagement Lallier – Gare Trois Communes sur le territoire de la commune de l'Haÿ-les-Roses sera réalisée par le biais d'une concession d'aménagement.
2. Approuve le lancement de la procédure de consultation en vue de la désignation d'un concessionnaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement Lallier – Gare Trois Communes à l'Haÿ-les-Roses.
3. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui de conduire la procédure et notamment
  - d'élaborer les documents de la consultation et publier l'avis d'appel public à concurrence,
  - de négocier librement avec un ou plusieurs candidats préalablement sélectionnés,
  - d'élaborer un projet de contrat de concession d'aménagement qui sera soumis pour approbation au Conseil territorial.
4. Précise les mesures de publicité de la présente délibération :
  - Publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
  - Affichage au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie de de l'Haÿ-les-Roses pour une durée d'un mois.
5. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France.
6. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

**Vote : Pour 71 – Ne prend pas part au vote : 2**

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture affichée et publiée le 06 mars 2020



A Vitry-sur Seine, le 3 mars 2020  
Le Président

Michel LEPRETRE

*Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.*



PLAN A ANNEXER A LA DELIBERATION

LANCEMENT DE LA CONCESSION « Secteur de la gare »

