

DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION EN DATE DU 1^{er} SEPTEMBRE 2022

Préambule

Les représentants des actionnaires au sein du Conseil d'administration de la société publique locale d'aménagement d'intérêt national (ci-après SPLA-IN) Porte Sud du Grand Paris, se sont réunis en Conseil d'administration, sur convocation du Président, le 1 septembre 2022 de 14h30 à 16h15.

Conformément aux articles L.225-37 et R.225-21 du code de commerce, rappelés à l'article 16 des statuts de la société, les administrateurs peuvent participer aux réunions du Conseil d'administration par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective.

Administrateurs présents :

- Président : Monsieur Stéphane RAFFALLI
- Monsieur Michel BISSON
- Monsieur Jean HARTZ
- Monsieur Stephan DE FAY
- Madame Soraya HAMRIOUI
- Monsieur Benoit KAPLAN
- Monsieur Pierre-Antoine MOLINA
- Monsieur Hervé SCHMITT

Administrateurs excusés et représentés :

- Monsieur Bruno PIRIOU (par Monsieur Michel BISSON)
- Monsieur Stéphane BEAUDET (par Monsieur Jean HARTZ)
- Monsieur Vincent DUPRÉ-WARIN (par Hervé SCHMITT)

Observateurs extérieurs :

- Directeur général : Monsieur Camille VIELHESCAZE
- Contrôleur général économique et financier de l'Etat : Monsieur Philippe SIMEON-DREVON
- Grand Paris Aménagement : Madame Odile EVEILLARD, Monsieur Nicolas BOURSIER, Monsieur Lamine CAMARA
- Grand Paris Sud : Monsieur Christophe VENIEN, Madame Emmanuelle GAUBERT

Ordre du jour

L'ordre du jour de cette réunion du Conseil d'administration de la SPLA-IN en date du 1^{er} septembre 2022, est le suivant :

- RESOLUTION N°1 : DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE ET DE DEUX SCRUTATEURS (DELIBERATION)... 2
- RESOLUTION N°2 : PROCES-VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 07/04/2022 (DELIBERATION)..... 2
- RESOLUTION N°3 : PROCES-VERBAL DU COMITE DE CONTROLE DU 22/06/2022 (INFORMATION) 3

RESOLUTION N°4 : POINT D'ETAPE SUR LE FONCTIONNEMENT ET LES ORIENTATIONS RELATIVES A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE (INFORMATION)	3
4.1. INFORMATION SUR LE FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE	3
4.2. PRESENTATION DES ORIENTATIONS RELATIVES A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE	3
RESOLUTION N°5 : APPROBATION DE LA CONVENTION D'ETUDES SUR LE PERIMETRE DU « HARICOT » A LISSES (DELIBERATION).....	5
RESOLUTION N°6 : APPROBATION DE L'AVENANT N°4 AU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT DE L'OPERATION DES PORTES DE BONDOUFLE (DELIBERATION)	6
RESOLUTION N°7 : APPROBATION DU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT DE L'OPERATION BOIS SAUVAGE	6
RESOLUTION N°8 : APPROBATION DU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT DE L'OPERATION JULES VALLES (DELIBERATION)	8
RESOLUTION N°9 : QUESTIONS DIVERSES	9

Résolution n°1 : Désignation du secrétaire de séance et de deux scrutateurs (délibération)

Conformément aux statuts et au règlement intérieur du Conseil d'administration adopté lors de la séance du 21 décembre 2017, il appartient au Conseil de désigner :

- un secrétaire de séance, le cas échéant en dehors des administrateurs et du Directeur Général, pour cette réunion ou pour toutes les réunions à venir jusqu'à empêchement ou demande de remplacement ;
- ainsi que deux scrutateurs ;

chargés respectivement de consigner au sein du procès-verbal le déroulement de la réunion et de contrôler les votes à intervenir.

Le Conseil d'administration valide la désignation de Monsieur Lamine CAMARA en qualité de secrétaire du Conseil d'administration, ainsi que de Monsieur Jean HARTZ et Monsieur Michel BISSON en qualité de scrutateurs.

Délibération approuvée à l'unanimité des administrateurs présents ou représentés.

Résolution n°2 : Procès-verbal du Conseil d'administration du 07/04/2022 (délibération)

Conformément au règlement intérieur du Conseil d'administration adopté lors de la séance du 21 décembre 2017, il appartient au Conseil d'approuver le procès-verbal de la séance lors de la réunion suivante (annexe 1).

Le Conseil d'administration valide le procès-verbal.

Délibération approuvée à l'unanimité des administrateurs présents ou représentés.

Résolution n°3 : Procès-verbal du Comité de contrôle du 22/06/2022 (information)

Conformément aux documents constitutifs de la société, notamment le règlement intérieur du Conseil d'administration et le pacte d'actionnaires, la présente réunion a été précédée par une réunion du Comité de contrôle de la société sur le même ordre du jour.

Lors de cette séance du Comité de contrôle, des observations/propositions ont été formulées, dont il est rendu compte au Conseil d'administration (annexe 2). Le comité a rendu un avis favorable à l'unanimité sur l'ensemble des résolutions soumises.

Le Conseil d'administration prend acte des informations apportées.

Résolution non-soumise au vote du Conseil d'administration.

Résolution n°4 : Point d'étape sur le fonctionnement et les orientations relatives à l'activité de la société (information)

4.1. Information sur le fonctionnement de la société

✓ Sur les instances de la société

Monsieur Hervé SCHMITT chargé par intérim des fonctions du directeur régional et interdépartemental de l'environnement, de l'aménagement et des transports est désigné en qualité de représentant de Grand Paris Aménagement au Conseil d'administration de la SPLA-IN en remplacement de Madame Emmanuelle GAY.

Monsieur Hervé SCHMITT indique que Madame Emmanuelle GAY a repris ses fonctions au sein de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports.

Monsieur Camille VIELHESCAZE indique qu'une décision sera formalisée par Grand Paris Aménagement pour renommer Madame Emmanuelle GAY ou confirmer Monsieur Hervé SCHMITT en tant que représentant de Grand Paris Aménagement au Conseil d'administration de la SPLA-IN.

4.2. Présentation des orientations relatives à l'activité de la société

Plusieurs sujets pourraient être confiés prochainement à la SPLA-IN, notamment sous réserve de leurs conditions financières, que Monsieur Camille VIELHESCAZE présente aux membres du conseil :

- **Projet du NPNRU Les Tarterêts à Corbeil-Essonnes**

Le projet urbain envisagé dans la future contractualisation a pour objectif de poursuivre la profonde transformation du quartier déjà réalisée grâce au premier programme et la ZAC de la Montagne des Glaises en tirant parti de cinq atouts principaux :

- Une meilleure accessibilité grâce aux deux TZEN aboutissant au nouveau pôle d'échanges de la gare de Corbeil-Essonnes, dont l'accès depuis les Tarterêts est facilité par la passerelle piétonne ;
- Des équipements publics neufs ou rénovés dont les capacités ont anticipé les besoins des futurs habitants ;
- Deux centralités commerciales, la principale étant achevée sur la RN 7, la seconde devant être renforcée Avenue Léon Blum ;

- Un foncier immédiatement disponible de 6,6 hectares permettant d'engager rapidement une première phase de 725 logements ;
- De vastes espaces verts publics capables de contribuer à l'attractivité du quartier.

La reconfiguration du quartier s'inscrit dans la continuité du premier programme en poursuivant le travail de remaillage du quartier déjà entamé, visant à faciliter les déplacements mais aussi la mutabilité sur le long terme de la trame urbaine en retrouvant des unités foncières cohérentes et maîtrisées.

Le changement d'image du quartier et de sa qualité résidentielle s'appuie également sur la poursuite des démolitions des bâtiments de grande hauteur, portant une partie de la stigmatisation du quartier, et ne répondant plus aux aspirations actuelles des ménages. La reconstruction d'une offre conséquente de logements neufs diversifiés, en démolition-reconstruction mais aussi en urbanisation d'une friche industrielle vient répondre au double enjeu de restructuration qualitative du tissu urbain mais aussi de développement de nouvelles possibilités de parcours résidentiels, pour les ménages actuels et futurs. Enfin, l'urbanisation selon les principes de la cité jardin (large place laissée aux espaces verts, poursuite de l'excellence environnementale, bâtiments d'hauteur modérée s'inscrivant plus facilement dans leur environnement, ...) incarne la volonté de réinscrire pleinement le quartier des Tarterêts dans la dynamique d'attractivité de Corbeil-Essonnes.

L'agglomération et la Ville souhaitent que la SPLA porte ce projet. De premiers contacts ont permis de prendre connaissance de l'ambition portée et de se projeter prévisionnellement sur une concession au CA de décembre 2022.

- **Transfert de l'opération Les Horizons à Evry-Courcouronnes**

A la suite d'une consultation lancée par la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud en janvier 2017, Grand Paris Aménagement a été désigné aménageur de la ZAC Les Horizons sur la commune d'Evry-Courcouronnes, par délibération du Conseil communautaire du 26 septembre 2017. Le traité de concession d'aménagement a été signé le 24 janvier 2018.

Cette opération de 1700 logements est désormais engagée dans sa phase opérationnelle. Un travail de stabilisation du bilan est en cours entre Grand Paris Sud et Grand Paris Aménagement pour identifier les conditions d'un retour à l'équilibre après la dégradation de l'équilibre financier de l'opération (intégration de la collecte pneumatique et actualisation du poste foncier notamment), afin de rendre possible et de sécuriser les conditions d'un transfert de l'opération à la SPLA-IN, d'ores et déjà autorisé par délibérations du Conseil d'administration de Grand Paris Aménagement du 12 mars 2018 et de la Communauté d'agglomération du 2 octobre 2018.

Monsieur Hervé SCHMITT précise qu'il sera nécessaire de réaliser des avenants aux conventions signées avec Grand Paris Aménagement dans le cadre du fonds friches, en cas de transfert de l'opération à la SPLA-IN. Il indique qu'un projet de convention avec des crédits complémentaires de droit commun pour l'aménagement est en cours d'élaboration avec Grand Paris Aménagement. Ces crédits viennent renforcer l'intervention de l'Etat sur cette opération, avec en contrepartie des attentes en matière de programmation de logements et de recyclage du foncier.

Monsieur Camille VEILHESCAZE confirme que le transfert de l'opération de Grand Paris Aménagement à la SPLA-IN se ferait en droit et en obligation et nécessiterait donc des avenants aux conventions. Il se félicite de l'accompagnement de l'Etat à travers le fonds friche et les financements de droit commun.

Point d'avancement sur l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) de sélection d'investisseurs dans les socles actifs.

Monsieur Camille VIELHESCAZE indique que l'AMI de référencement des promoteurs est en cours de finalisation et qu'une réunion est prévue prochainement avec les services de Grand Paris Sud pour évaluer dans quelle mesure la SPLA-IN pourrait bénéficier des résultats de cet AMI.

Il invite ensuite Monsieur Stephan DE FAY à présenter l'AMI relatif à la sélection d'investisseurs dans les socles actifs.

Monsieur Stephan DE FAY indique que cet AMI vise à identifier des partenaires privilégiés, mais non exclusifs, pour les socles actifs. Il rappelle l'importance de travailler en amont des projets, avec des acteurs susceptibles d'être des investisseurs de long-terme dans les socles actifs des opérations conduites par la SPLA-IN, GPA ou l'EPA ORSA. Il informe que 16 dossiers solides ont été reçus, déposés par une diversité d'acteurs, et présente les 5 lauréats en cours de conventionnement avec GPA :

- Sodes, acteur connu dans l'investissement en socle actifs qui intervient déjà sur le territoire
- Socle Commun, groupement d'acteurs de l'économie sociale et solidaire, ayant notamment une grande culture de l'urbanisme transitoire
- Keys Reim, investisseur non spécialisé sur les socles d'actif de rez-de-chaussée, mais présent sur d'autres classes d'actifs comme le coworking.
- Ville Envie qui a une grande culture du travail en amont, et développe des produit hybrides entre le commerce les locaux d'activité
- Diversity, acteur des locaux d'activité et commerces de pied d'immeuble, habitué des interventions dans les quartiers politique de la Ville.

L'idée est de pouvoir solliciter ces acteurs en amont des opérations présentant des enjeux importants en matière de socles actifs, afin qu'ils puissent notamment participer à la définition des plans guide et des fiches des lots immobiliers. Cela permettra à ces acteurs d'intégrer les contraintes de bon fonctionnement des quartiers dans leurs modalités d'intervention. Il invite l'équipe de la SPLA-IN en lien avec celle de Grand Paris Sud, à expérimenter l'intervention de ces acteurs sur des opérations de la SPLA-IN.

Monsieur Stéphane RAFFALLI se dit à ce stade favorable à une expérimentation sur les opérations de la SPLA-IN.

Le Conseil d'administration prend acte des informations apportées.

Résolution non-soumise au vote du Conseil d'administration.

Résolution n°5 : Approbation de la convention d'études sur le périmètre du « Haricot » à Lisses (délibération)

A la lisière sud-est de Lisses, et de l'entrée de la ville de Villabé, existe un délaissé de 5,2 ha composé de parcelles appartenant à Grand Paris Sud (10 132 m²), à l'Etat (2 205 m²) et à ville de Lisses (40 381 m²). La Communauté d'agglomération en accord avec la Ville de Lisses a décidé de lancer des études de faisabilités pré-opérationnelles sur ce secteur stratégique pour le territoire. L'enjeu est d'offrir des capacités d'accueil supplémentaires pour les activités économiques et de conforter l'attractivité du site au service du développement urbain, de l'essor économique et de l'emploi à l'échelle locale et communautaire.

La Ville de Lisses et l'agglomération sollicitent la SPLA-IN pour réaliser ces études.

Il est proposé, de conclure une convention d'études (annexe 4) dont l'objectif est de définir les modalités pratiques et financières du partenariat entre la SPLA-IN Porte Sud du Grand Paris et la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud. Cette convention d'études précise :

- le contenu des études
- leurs modalités de gouvernance et de conduite,
- leurs modalités de financements

Le budget prévisionnel est le suivant :

- 80 000 € HT pour le temps passé en ingénierie interne.
- 195 000 € HT maximum pour couvrir les études réalisées par des prestataires

La durée de la convention est de 12 mois.

Le Conseil d'administration valide la convention d'études et autorise le Directeur général à la signer.

Délibération approuvée à l'unanimité des administrateurs présents.

Résolution n°6 : Approbation de l'avenant n°4 au traité de concession d'aménagement de l'opération des Portes de Bondoufle (délibération)

Compte tenu des évolutions opérationnelles intervenues dans le périmètre de l'opération et notamment du ralentissement du rythme de commercialisation des logements neufs construits par les promoteurs, les parties se sont accordées sur la nécessité de modifier le traité de concession d'aménagement s'agissant des modalités de versement de la participation de l'Aménageur aux coûts des équipements publics.

En application de l'article 17.5.2 du traité de concession d'aménagement, le versement de la participation de la SPLA-IN au coût des équipements publics de superstructure, réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Commune, évaluée à 7 714 000 € HT, doit s'échelonner dans le temps en fonction de l'atteinte de seuil de commercialisation de SDP de logements neufs.

Les parties ont convenu de modifier le prochain seuil à atteindre, permettant ainsi le versement par la SPLA-IN à la commune de Bondoufle de la somme de 2 100 000 € pour l'année 2022.

C'est dans ce contexte que la SPLA-IN et Grand Paris Sud se sont rapprochées pour conclure le présent avenant (annexe 5).

Après la présentation par Monsieur Camille VIELHESCAZE de l'avenant n°4 au traité de concession d'aménagement de l'opération des Portes de Bondoufle, Monsieur Jean HARTZ prend la parole pour remercier les équipes de la SPLA-IN et de Grand Paris Sud pour cet avenant qui est consécutif à sa précédente intervention en conseil d'administration et qui permet de soulager les finances communales.

Le Conseil d'administration valide l'avenant n°4 au traité de concession d'aménagement de l'opération des portes de Bondoufle et autorise le Directeur Général à le signer.

Délibération approuvée à l'unanimité des administrateurs présents.

Résolution n°7 : Approbation du traité de concession d'aménagement de l'opération Bois Sauvage

Monsieur Camille VIELHESCAZE introduit les résolutions relatives aux deux opérations s'inscrivant dans le cadre du NPNRU Pyramides/Bois Sauvage, et invite Monsieur Nicolas BOURSIER à présenter les opérations.

La Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart et la commune d'Evry-Courcouronnes portent un projet de renouvellement urbain sur le quartier Pyramides-Bois Sauvage

Le quartier des Pyramides est un des premiers quartiers construits de la Ville Nouvelle. C'est un vaste site d'environ 42 ha, marqué par un urbanisme de dalle, induisant une séparation des différents flux sur l'espace public. Cette caractéristique urbaine marquante et sa précarisation sociale croissante ont amené une stigmatisation socio-spatiale forte, impactant durablement son image.

Le quartier du Bois Sauvage s'étend sur 17 ha. Ce quartier à vocation résidentielle est excentré et enclavé et pour partie constitué de terrains restant à urbaniser. Les espaces publics sont importants mais dégradés et

leur gestion pose des difficultés de gestion du fait de leur conception architecturale complexe (impasses, porches...)

Ces deux quartiers ont bénéficié du premier programme de rénovation urbaine (signature des conventions Pyramides en 2006 et Bois Sauvage en 2010) qui ont permis une première série d'interventions positives que le NPRU doit compléter.

Les deux quartiers sont désormais regroupés dans un même programme qui s'articule autour de 4 axes :

- achever le changement d'image en réaffirmant une centralité en cœur de quartier et en retrouvant une attractivité en matière d'offre immobilière et de mixité sociale, d'équipements, de commerces et de services de proximité ;
- achever le désenclavement du quartier grâce à un meilleur maillage viaire et une meilleure lisibilité des espaces publics ;
- requalifier les secteurs et les patrimoines sociaux et privés non traités dans les PRU 1 ;
- pérenniser les investissements effectués dans les premiers programmes par des dispositifs de régularisations foncières ou d'accompagnement des copropriétés.

Le Comité National d'Engagement de l'ANRU s'est tenu le 4 mars 2021 et a validé le NRPU Pyramides Bois Sauvage. Une enveloppe de 30,2 millions d'euros de subventions a été allouée au projet.

La contractualisation avec les partenaires est en cours avec un objectif de signature de la convention pluriannuelle en 2022.

Le Traité de concession d'aménagement du secteur Bois Sauvage vise à poursuivre l'intervention déjà engagée en prolongeant la nouvelle avenue Camille Guérin créée dans le PRU jusqu'au parc des Loges permettant la desserte d'une centaine de logements soit environ 6000 m² de SDP (en accession et en locatifs libres pour Action Logement) et requalifiant des espaces publics dégradés (arrière de la place Camille Guérin et allée Jacques Monod). Le projet prévoit également la requalification d'un patrimoine social à l'arrière de la place Camille Guérin (MOA Essonne Habitat). Le parc des Loges accueillera un nouvel équipement, le pôle enfance (MOA ville d'Evry-Courcouronnes) qui permet de libérer des salles dans les différentes écoles du quartier et de disposer d'un lieu unique pour l'accueil petite enfance et périscolaire des enfants des 2 quartiers.

La Communauté d'agglomération a décidé de confier la réalisation de cette opération à la SPLA-IN « Porte Sud du Grand Paris » dans le cadre d'une concession d'aménagement. Les missions de la SPLA-IN seront notamment de :

- procéder à toutes les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet ;
- procéder à toutes les études pré-opérationnelles et opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet ;
- démolir les ouvrages existant dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- réaliser les équipements de voiries et réseaux divers figurant à la liste des équipements communs du lotissement ;
- élaborer une convention avec les collectivités déterminant les modalités de gestion et d'entretien des équipements communs du lotissement en amont de la demande de permis d'aménager
- assurer le suivi de l'opération dans le cadre des instances de pilotage
- céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer ;
- définir et mettre en place une démarche d'insertion
- assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération d'aménagement.

Le traité de concession d'aménagement est joint à la présente délibération en annexe 6.

Après la présentation de l'opération Bois Sauvage, Monsieur Camille VIELHESCAZE indique que des discussions se sont poursuivies durant l'été, notamment sur les clauses des traités de concessions et sur la notion de prise de risque par l'aménageur des opérations. Il précise par ailleurs qu'un désaccord a émergé concernant la valorisation d'un terrain appartenant à Grand Paris Aménagement. Grand Paris Sud souhaite

que ce foncier soit valorisé pour une valeur nulle, en s'appuyant sur une ancienne délibération prise par l'ancienne communauté d'agglomération Evry Centre Essonne, en accord avec l'AFTRP selon une mention de cette délibération. Cette position est également partagée par le Maire d'Evry-Courcouronnes.

De son côté, Grand Paris Aménagement n'a pris aucune délibération formalisant cet accord, et souhaite que le foncier soit valorisé selon les termes du pacte foncier de la SPLA-IN. Le Traité de concession d'aménagement qui est proposé en délibération présente un bilan qui tient compte d'une valorisation du terrain à 169 K€.

Monsieur Stéphane RAFFALLI salue le travail qui a été mené pour aboutir aux deux traités de concessions relatifs au NPNRU Pyramides/Bois Sauvage. Il souhaite par ailleurs qu'une discussion plus générale soit menée pour statuer sur le devenir des fonciers propriétés de l'Etat qui ont vocation à être apportés à des opérations du territoire.

Monsieur Michel BISSON souhaite également que la question du foncier de l'Etat fasse l'objet d'une analyse globale. Concernant plus particulièrement l'opération Bois Sauvage, il est d'avis que le foncier soit valorisé pour une valeur nulle, compte tenu notamment des financements significatifs apportés par Grand Paris Sud pour la réalisation de cette opération de renouvellement urbain.

Monsieur Jean HARTZ partage l'avis de Monsieur Michel BISSON, soulignant qu'une valorisation du foncier irait à l'encontre du souhait du Maire.

Monsieur Stéphane RAFFALLI souhaite que le conseil d'administration délibère sur le traité de concession, et que la discussion sur le foncier puisse continuer par ailleurs.

Monsieur Stephan DE FAY est également d'avis à ce que le conseil d'administration délibère malgré la réserve sur la valorisation du foncier. Il précise que Grand Paris Aménagement par son statut n'est pas légitime ni compétent pour subventionner des opérations, et rappelle que la création de la SPLA-IN repose sur un pacte foncier faisant partie du pacte d'actionnaires. Ce pacte foncier s'appuie sur le principe que Grand Paris Aménagement ne subventionne par les opérations de la SPLA-IN, et inversement qu'il ne s'enrichisse pas dans le cadre de la cession de foncier à la SPLA-IN.

Monsieur Camille VIELHESCAZE rappelle que le pacte foncier constitue un cadre de travail partagé, dont la mise en œuvre ne pose pas de difficulté en général dans les échanges avec Grand Paris Sud. L'opération Bois Sauvage est un cas particulier lié à l'existence d'une ancienne délibération de l'agglomération. La question de valorisation ne doit pas remettre en question un traité de concession qui relève de la volonté et de l'ambition du Maire d'Evry-Courcouronnes, et qui traduit l'aboutissement d'un travail important mené par les équipes de Grand Paris Sud et de la SPLA-IN. Il souligne par ailleurs que la valeur estimée du foncier propriété de GPA est relativement faible (170 K€) par rapport au bilan de l'opération (9 M€).

Le Conseil d'administration approuve le traité de concession d'aménagement et autorise le Directeur général à signer avec la Communauté d'agglomération les documents y afférents.

Les membres du Conseil d'administration souhaitent que les discussions se poursuivent entre Grand Paris Sud, Grand Paris Aménagement et la SPLA-IN pour aboutir à un accord sur la valorisation du foncier propriété de Grand Paris Aménagement, et nécessaire à la réalisation l'opération Bois Sauvage à Evry-Courcouronnes.

Résolution n°8 : Approbation du traité de concession d'aménagement de l'opération Jules Vallès (délibération)

Le projet urbain Place Jules Vallès s'inscrit avec le quartier Bois Sauvage dans le cadre du NPNRU Pyramides Bois Sauvage mentionné supra (résolution n°7).

Le traité de concession d'aménagement relatif au secteur Jules Vallès, vise à créer une centralité de quartier attractive pour les habitants et constituée d'une polarité commerciale. Il prévoit notamment :

- la démolition d'un patrimoine social de 93 logements (MOA Seqens) ainsi que les rez-de-chaussée commerciaux ;
- la suppression de la configuration de la place actuelle et la construction d'un programme de 85 logements en accession sociale (5 avec des rez-de-chaussée commerciaux (830 m²) ;
- la requalification de la rue Jules Vallès et la création de places de stationnement.

La Communauté d'agglomération a décidé de confier la réalisation de cette opération à la SPLA-IN « Porte Sud du Grand Paris » dans le cadre d'une concession d'aménagement. Les missions de la SPLA-IN seront notamment de :

- procéder à toutes les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet ;
- procéder à toutes les études pré-opérationnelles et opérationnelles nécessaire au projet ;
- démolir les ouvrages existant dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- réaliser les équipements de voiries et réseaux divers figurant à la liste des travaux à réaliser ;
- assurer le suivi de l'opération dans le cadre des instances de pilotage ;
- céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer ;
- assurer la recherche de subventions ;
- définir et mettre en place une démarche d'insertion
- assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération d'aménagement

Le traité de concession d'aménagement est joint à la présente délibération en annexe 7.

Le Conseil d'administration approuve le traité de concession d'aménagement et autorise le Directeur général à signer avec la Communauté d'agglomération les documents y afférents.

Résolution n°9 : Questions diverses

Monsieur Jean HARTZ souhaite qu'une réflexion soit menée sur la périodicité de construction des logements sur le territoire au vu du contexte économique (hausse des taux d'intérêt, difficultés pour les ménages d'obtenir des emprunts, augmentation des coûts de construction). La crainte est que la difficulté à vendre des logements ait pour conséquence des copropriétés dégradées, si les charges de copropriétés sont supportées par un nombre limité de copropriétaires.

Monsieur Stéphane RAFFALLI propose qu'une expertise soit menée sur le rythme et les conditions de construction de logements sur le territoire. Il souhaite que soit organisé un temps d'échange sur ce sujet avec les différents acteurs du territoire.

Monsieur Stephan DE FAY partage l'intérêt d'échanger sur la question de la production de logements, à laquelle il ajoute celles du prix et de la qualité des constructions. Dans le cadre de l'AMI de référencement des promoteurs en cours de finalisation, Grand Paris Aménagement va définir un référentiel-socle d'exigences qui abordera la question des dynamiques de peuplement et les moyens d'éviter les risques de copropriétés dégradées. Il propose de partager ces différentes informations lors d'un prochain temps d'échanges.

Il n'y pas d'autres points abordés. Après avoir remercié les participants, Monsieur Stéphane RAFFALLI clôt la séance.

Annexes jointes à la délibération

1. Procès-verbal du Conseil d'administration du 07/04/2022
2. Procès-verbal de la réunion préalable du Comité de contrôle du 22/06/2022
3. AMI investisseurs en socles actifs
4. Convention d'études sur le périmètre du « Haricot » à Lisses
5. Avenant n°4 au traité de concession d'aménagement des Portes de Bondoufle
6. Traité de concession d'aménagement Bois Sauvage et ses annexes
7. Traité de concession d'aménagement Jules Vallès et ses annexes

Signatures

Président du Conseil d'administration - Monsieur Stéphane RAFFALLI	Administrateur - Monsieur Stephan DE FAY
	