



REPUBLIQUE FRANCAISE

**METROPOLE DU GRAND PARIS**

**SEANCE DU CONSEIL DE LA METROPOLE DU GRAND PARIS  
DU VENDREDI 17 DECEMBRE 2021**

**CM2021/12/17/25 : OPERATION D'INTERET METROPOLITAIN – NOISY-CHAMPS-PÔLE-GARE A  
NOISY-LE-GRAND - COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE (CRACL) 2020**

---

Le présent compte rendu est établi conformément aux dispositions de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, repris par l'article 17 de la concession d'aménagement qui précise : « l'aménageur adresse chaque année à la Collectivité, un compte rendu financier ».

L'article L.300-5 du code de l'urbanisme prévoit que ce compte-rendu annuel à la collectivité locale (CRACL) doit être inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée délibérante, qui se prononce par un vote. Il porte ici sur l'année 2020 et donne des perspectives pour les années 2021 et 2022.

**A- Historique et programmation**

Dans le cadre des travaux de création de nouvelles lignes de métro par la Société du Grand Paris, il est créé une interconnexion entre la ligne A du RER et la ligne...du GPE à la gare de Noisy Champs. Cette interconnexion génère une réflexion de requalification urbaine autour de la gare de Noisy-Champs qui conduit la ville de Noisy-le-Grand à envisager une opération globale d'aménagement.

A cet effet, le 27 décembre 2017, la commune de Noisy-le-Grand et l'EPAMARNE ont créé la SPLA IN NOISY EST.

Le 28 décembre 2017, la commune et la SPLA IN Noisy Est ont signé un traité de concession d'aménagement, d'une durée de 10 ans, sur le périmètre de projet du pôle gare de Noisy Champs. L'opération d'aménagement est alors dénommée "Noisy-Champs-Pôle Gare".

Le 1<sup>er</sup> janvier 2018 l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand Paris Grand Est dont fait partie Noisy-le-Grand a pris la compétence en matière d'aménagement de l'espace et s'est substitué à la Ville, par application des lois NOTRE et MAPTAM.

Un avenant n°1 au traité de concession a été signé le 2 mai 2019 conformément à la délibération de l'EPT Grand Paris Grand Est du 21 février 2019. Par cet avenant, les parties ont souhaité acter le transfert de l'opération au profit de l'EPT Grand Paris Grand Est et ont convenu de traiter les conséquences juridiques et financières liées au changement de personne publique concédante.

Le 11 octobre 2019, à la demande de Mme la Maire et sur proposition du Président, la Métropole du Grand Paris a déclaré à l'unanimité l'opération d'aménagement "Noisy-Champs-Pôle-Gare" d'intérêt métropolitain.

Ce présent Compte-Rendu Annuel d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) est donc proposé à l'approbation de l'EPT Grand Paris Grand Est et de la Métropole du Grand Paris, au regard des périodes respectives de leur rôle de concédant pendant l'année 2019.

Le programme prévisionnel global des constructions prévues dans l'opération et inscrite au traité de concession et réparti comme suit (exprimé en surface de plancher) :

- Environ 71 000 m<sup>2</sup> consacrés au logement, soit environ 1100 logements,
- Environ 8 800 m<sup>2</sup> destinés à accueillir des commerces,
- Environ 48 000 m<sup>2</sup> de surfaces destinées à accueillir des activités économiques (bureaux, industrie ou artisanat ou services).

Le programme prévisionnel des équipements publics à réaliser sous la maîtrise d'ouvrage de la SPLA IN Noisy Est sera le suivant :

- Travaux d'infrastructures : ensemble des travaux de voirie, de réseaux et d'aménagement d'espaces publics à réaliser pour permettre la viabilisation et la desserte du quartier,
- Travaux de superstructure : la participation à la reconstitution des capacités de stationnement existantes par la réalisation d'un ouvrage dédié rue des Hauts Châteaux.

Le programme des équipements publics à réaliser sera précisé dans le dossier de réalisation de la ZAC qui sera approuvé par l'autorité concédante une fois les études pré-opérationnelles et le projet urbain arrêtés. L'opération Noisy-Champs-Pôle-Gare est actuellement en phase d'études pré opérationnelles à la création de la ZAC.

Le présent CRACL présente l'avancée de ces études ainsi que l'état des dépenses et recettes prévisionnelles du bilan financier de l'opération.

## **B- Le CRACL 2020**

### **Procédures et autorisation administratives**

Au cours de l'année 2020, la SPLA a lancé une mise à jour de l'étude d'impact et des relevés faune/flore pour faire suite aux évolutions du plan guide et du périmètre de la ZAC. L'étude d'impact sera redéposée auprès de l'Autorité Environnementale en 2022.

### **Maîtrise d'œuvre urbaine**

L'accord cadre de maîtrise d'œuvre, lancé en groupement avec la Ville de Noisy-le-Grand car il comprend également une étude de plan guide pour la butte verte, parc paysager attenant à l'OIM et dont le projet est sous maîtrise d'ouvrage de la Ville, a été notifié par la Ville de Noisy-le-Grand (pilote du groupement de commande) en janvier 2020 au groupement Devillers et Associés (mandataire)/Berim/Vizéa/Adéquation/Atelier des Giboulés/Sensomoto paysage.

En 2020, la SPLA-IN Noisy Est a lancé la mise à jour du plan guide et les études préliminaires de l'opération d'aménagement. Ainsi, le périmètre et la programmation de la ZAC sont retravaillés durant l'année 2021.

### **Acquisitions foncières**

La majorité du foncier nécessaire à l'opération, localisée essentiellement au pied de la gare de Noisy Champs et le long du boulevard actuel du Ru de Nesles est propriété de l'EPA MARNE ou de la Ville de Noisy. Ainsi, les parties ont convenu de la signature d'un pacte foncier qui détermine les modalités de ce foncier nécessaire à l'opération. Ce pacte a été signé le 28 décembre 2017.

Le reste du foncier sera à acquérir par la SPLA-IN soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation soit par délégation du droit de préemption urbain de l'autorité compétente (en l'occurrence la Métropole). Il convient de rappeler que la Métropole a pris des délibérations en ce sens, lors des séances du Conseil du 25 septembre 2020 et du 15 octobre 2021.

En 2018, l'Etat a souhaité implanter sur le territoire de Noisy-le-Grand une Structure d'Accompagnement à la Sortie (SAS)<sup>1</sup> qui sera gérée par les services du Ministère de la Justice.

Un foncier à l'intérieur de l'opération d'aménagement Noisy-Champs-Pôle-Gare a ainsi été identifié pour y implanter cette structure.

Aucune mutation foncière n'a eu lieu sur l'opération en 2020.

### **Bilan financier de l'opération d'aménagement**

Des dépenses à hauteur de 297 038 € HT ont été réalisées en 2020. Elles concernent les études pré opérationnelles et la rémunération de l'Aménageur.

380 K€ de recettes ont été réalisées, elles concernent la participation de la Métropole en sa qualité d'autorité concédante à l'équilibre de l'opération.

#### Plus précisément pour l'année 2020 :

##### *Dépenses 2020 :*

- Mise à jour du plan guide et réalisation des études préliminaires : 128 832 €,
- Etude de trafic : 15 703 €,
- Etude sur le financement et le montage du parking de la rue des Hauts Châteaux : 11 860€,
- Mise à jour de l'étude d'impact : 7 345 €,
- Etude bilan d'aménagement et montage opérationnel, centre commercial du Champy : 33 025 €,
- 1424 € de dépenses diverses
- Rémunération aménageur : 98 850 €.

##### *Recettes 2020 :*

- Participation du concédant : la SPLA-IN a réalisé un appel de fonds en date du 27 novembre 2020 à la Métropole du Grand Paris pour un montant de 380 000 €.

La situation de trésorerie de l'opération au 31 décembre 2020 est positive de 124 271 €.

##### *Perspectives 2021 – 2022*

En 2021, sont prévues les dépenses suivantes (à hauteur de 400k€) :

---

<sup>1</sup> Une SAS est un établissement pénitentiaire d'une capacité d'environ 120 places, d'une surface de 5000 M<sup>2</sup> de SDP ayant pour vocation d'accueillir des détenus sélectionnés en fin de peine (environ 1 an avant la sortie de prison) pour les aider dans leur réinsertion. L'implantation d'une SAS doit se faire idéalement en milieu urbain à proximité des transports en commun, car l'équipement doit être accessible aux différents acteurs sociaux (CAF, Pôle Emploi...) susceptibles de se rendre sur le site quotidiennement afin de préparer la sortie des détenus. En aucun cas les détenus ne peuvent sortir du site qui est clôturé (pas de semi-liberté).

- Etudes complémentaires (relevés faune-flore, étude commercial Champy) : 33 K €
- Etudes géotechniques, pollution : 84 K €
- Etudes règlementaires (mise à jour étude d'impact...) : 20,7 K €
- Honoraires de MOE (plan guide, études préliminaires...) : 157 K €
- Dépenses diverses : 5 K €
- Rémunération aménageur : 100 K €

Les recettes prévisionnelles sont les suivantes :

- Participation du concédant à l'équilibre (425 K €)

Entre 2021 et 2022, la stabilisation du programme global de constructions et du programme des équipements publics à venir, avant la création de la ZAC seront précisées à travers différents documents contractuels : avenants au traité de concession d'aménagement, charte de gouvernance, convention de subventionnement de la Ville etc.

Il est également envisagé de proposer une délibération au conseil métropolitain, au premier semestre 2022, relative à l'ouverture de la concertation préalable à la création de la ZAC.

Il est donc proposé au Conseil d'approuver le compte-rendu annuel d'activité à la collectivité locale (CRACL) à la collectivité locale pour l'exercice 2020 de la concession d'aménagement de l'opération Noisy-Champs-Pôle-Gare présenté par la SPLA-IN Noisy-Est, tel qu'annexé à la présente délibération.

## LE CONSEIL DE LA METROPOLE DU GRAND PARIS

**Vu** le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.1523-3 et L.5219-1,

**Vu** le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 300-4 et L. 300-5,

**Vu** la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) et notamment son article 12,

**Vu** la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) et notamment son article 59,

**Vu** le décret n°2015-1212 du 30 septembre 2015 constatant le périmètre, fixant le siège et désignant le comptable public de la métropole du Grand Paris,

**Vu** la délibération 2017/12/08/04 du Conseil portant déclaration d'intérêt métropolitain en matière d'aménagement de l'espace métropolitain,

**Vu** la délibération n°17/196-4 du Conseil municipal de Noisy-le-Grand en date du 14 décembre 2017 approuvant le traité de concession avec la SPLA IN Noisy Est pour la réalisation de l'opération d'aménagement Noisy Champs Pôle Gare,

**Vu** la délibération n°CT2019/02/21/20 du Conseil de territoire de l'EPT Grand Paris Grand Est en date du 21 février 2019 approuvant l'avenant n°1 avec la SPLA IN Noisy Est pour la réalisation de l'opération d'aménagement Noisy Champs Pôle Gare,

**Vu** la délibération CM2019/11/10/08 du Conseil Métropolitain déclarant d'intérêt métropolitain l'opération d'aménagement Noisy Champs – Pôle Gare,

**Vu** la délibération n°2020-02-04 du 4 février 2020 de l'EPT Grand Paris Grand Est approuvant la cession d'actions de la SPLA IN à la métropole du Grand Paris et désignant des représentants de l'EPT au conseil d'administration et à l'assemblée générale de la SPLA-IN,

**Vu** la délibération n°2020-03 du conseil d'administration de la SPLA-IN Noisy Est du 26 février 2020 approuvant la cession d'action à la métropole du Grand Paris,

**Vu** la délibération BM2020/02/11/04 du bureau de la métropole du Grand Paris en date du 11 février 2020 Est approuvant l'acquisition d'actions de la SPLA-IN Noisy Est à l'EPT Grand Paris Grand Est et à l'EPA MARNE, le nouveau pacte d'actionnaires et les nouveaux statuts,

**Vu** la délibération CM2020/09/20/16 du 25 septembre 2020 approuvant l'avenant n°2 à la concession d'aménagement conclue avec la SPLA-IN Noisy Est pour conduire l'opération d'aménagement Noisy-Champs-Pôle-Gare, précisant l'instauration du droit de préemption métropolitain au sein du périmètre de l'OIM et déléguant ce droit à la SPLA IN Noisy Est,

**Vu** la délibération CM2021/10/15/04 du 15 octobre 2021 instaurant le droit de préemption urbain renforcé au sein de l'OIM Noisy-Champs-Pôle-Gare,

**Vu** le projet de CRACL pour l'exercice 2020 joint en annexe,

**Considérant** le transfert de l'opération d'aménagement Noisy-Champs-Pôle-Gare à la Métropole du Grand Paris à compter du 11 octobre 2019,

**Considérant** qu'à compter du 11 octobre 2019 la MGP s'est substituée à l'EPT Grand Paris Grand Est en tant que maître d'ouvrage et concédant de l'opération d'aménagement Noisy-Champs-Pôle-Gare et qu'il convient donc qu'elle procède, au même titre que l'EPT, à l'approbation du compte-rendu annuel d'activité de l'opération d'aménagement, au regard des périodes respectives de leur rôle de concédant sur l'année 2019,

**Considérant** que Madame Brigitte MARSIGNY, Messieurs Jacques Alain BENISTI et Didier ROUSSET, administrateurs de SPLA-IN Noisy Est Aménagement, ne prennent part ni aux débats ni au vote,

La commission « Aménagement du territoire métropolitain » consultée,

#### **APRES EN AVOIR DELIBERE**

**APPROUVE** le compte-rendu annuel à la collectivité locale 2020 de la concession d'aménagement de l'opération Noisy-Champs-Pôle-Gare, présenté par la SPLA-IN Noisy-Est, tel qu'annexé à la présente délibération.

**APPROUVE** le montant de la participation du concédant à hauteur de 425 000 euros pour l'année 2021.

**DIT** que la dépense correspondante est imputée au chapitre 65 du budget 2021 de la Métropole du Grand Paris.