

DEL2025\_01\_019

Nombre de Conseillers en exercice : 35  
Présents : 24  
Votants : 33



## EXTRAIT DU REGISTRE DE DELIBERATIONS CONSEIL MUNICIPAL DU 29 JANVIER 2025

L'an deux mille vingt cinq, le vingt neuf janvier, à 20 heures 00 le Conseil Municipal de la commune de MONTFERMEIL, s'est réuni à l'Hotel de Ville, sous la présidence de **M. Xavier LEMOINE - Maire** à la suite de la convocation adressée le 23 janvier 2025.

### PRESENTS :

M. Xavier LEMOINE, Mme Marie-Claude HUART, M. Alain SCHUMACHER, Mme Maria PINTO, Mme Djena DIARRA, M. Jean ARSLAN, Mme Maria DA SILVA, M. Serge CADIO, Mme Nafi SIBY, Mme Sophie GERARD, M. Laurent CHAINEY, Mme Peguy ETIENNE, M. Jean-Yves LAVALLEZ, Mme Chrystel LAÏDOUNI, M. Mouloud MEDJALDI, Mme Najat HASHAS, M. Kevin CAUCHIE, M. Antoine JOUSSET, Mme Zoé AHOANGONOU, M. Karim BENMISSI, M. Ludovic PEDRO, M. Christian BRICKX, Mme Laurence RIBEAUCOURT, M. Mohammed YACHOU

### ABSENTS / PROCURATIONS:

Mme Halima BOUKREDINE, M. Farid KACHOUR

M. Gérard GINAC (donne procuration à Mme Sophie GERARD), M. Franck BARTH (donne procuration à Mme Maria DA SILVA), M. Mohamed DAHMOUNI (donne procuration à M. Jean ARSLAN), Mme Malgorzata DUDEK (donne procuration à Mme Nafi SIBY), Mme Maryline MARQUES (donne procuration à Mme Marie-Claude HUART), Mme Isabelle TERREN (donne procuration à M. Serge CADIO), M. Christophe DA CRUZ (donne procuration à Mme Maria PINTO), Mme Angélique PLANET-LEDIEU (donne procuration à M. Christian BRICKX), M. Jean Ryad KECHAOU (donne procuration à Mme Laurence RIBEAUCOURT)

M. Jean-Yves LAVALLEZ a été désigné comme secrétaire de séance, conformément à l'article L. 2121-15 du CGCT.

### **APPROBATION DU PROTOCOLE TRIPARTITE ENTRE L'ETABLISSEMENT PUBLIC GRAND PARIS GRAND EST, LA VILLE DE MONTFERMEIL ET LA SPL SEQUANO GRAND PARIS RELATIF A L'OPERATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR COEUR DE VILLE**

#### *Sur proposition de Alain SCHUMACHER.*

Par délibération du 19 octobre 2005, le Conseil Municipal a approuvé la création de la ZAC « Cœur de Ville »

Le dossier de réalisation de ladite ZAC a été approuvé par une délibération en date du 28 mars 2007, avec le programme suivant :

- Constructions : 55.400 m<sup>2</sup> de logements en accession à la propriété, 8.500 m<sup>2</sup> de logements locatifs sociaux, 1.750 m<sup>2</sup> de commerces et 1350 m<sup>2</sup> d'équipement publics de superstructure à savoir une extension des écoles publiques existantes environnantes de 10 à 12 classes, une salle polyvalente, une PMI, un centre multi-accueil petite enfance de 40 places, un marché forain de surface et un parking public souterrain de 250 à 300 places ;

DEL2025\_01\_019

- Infrastructure : création de réseaux, d'une place publique centrale, d'un mail central, et des voies et cheminements internes de la zone, réfection des voies et places concourant à la réalisation de la zone et réalisation de squares.

La mise en œuvre opérationnelle de la ZAC a été confiée à Valophis Sarepa, via une concession d'aménagement signée le 25 avril 2007.

Par application des lois NOTRE et MAPTAM, la compétence aménagement anciennement communale a été transférée à la Métropole du Grand Paris et aux Etablissements publics territoriaux qui la composent. Ainsi l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est est devenu l'autorité compétente pour poursuivre la réalisation des opérations d'aménagement et piloter les études urbaines à Montfermeil.

La réalisation de la ZAC Cœur de ville n'a pas pu être menée à son terme par l'aménageur, Valophis, du fait de l'implantation à l'intérieur de son périmètre de la station terminus du tramway T4, qui dessert le centre-ville depuis 2019 et d'une éco-gare routière. Le traité de concession avec l'aménageur Valophis est caduc depuis le 31 décembre 2021 et sera clôturé par délibération du prochain Conseil de territoire. Lors de ce même conseil la suppression de la ZAC Cœur de ville sera présentée pour approbation.

Il s'avère toutefois que ces terrains ne peuvent demeurer en plein cœur de ville en friche industrielle. Aussi, la Ville de Montfermeil et l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est ont lancé des études permettant de poursuivre l'aménagement du site issu de la propriété des établissements industriels Vaux et des terrains adjacents, inclus dans l'ancienne ZAC, afin de compléter la requalification du centre-ville. Une partie des études a été confiée à la Société Publique Locale (SPL) Séquano Grand Paris.

Le périmètre global de l'opération est bordé par les voies publiques suivantes :

- la rue Henri Barbusse au nord ;
- la rue du Général Leclerc à l'est
- la rue du 8 mai 1945 au sud ;
- et la rue des Perriers à l'ouest.

Le site étudié comprend notamment un terrain de 9.444 m<sup>2</sup> (superficie cadastrale) appartenant encore à Valophis, le parking de surface du supermarché Lidl, du foncier communal non bâti et une parcelle appartenant à l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF).

Les études ont permis de déterminer le programme d'une opération d'aménagement dénommée opération Cœur de ville comportant la réalisation d'environ 280 logements et 4 500 m<sup>2</sup> de commerces répartis en trois îlots, et l'aménagement des voiries et espaces publics. Le supermarché Lidl situé rue des Perriers, à proximité immédiate du site, sera implanté dans l'un des îlots, sa surface de vente passera de 650 m<sup>2</sup> actuellement à 1800 m<sup>2</sup> environ et il bénéficiera d'un niveau de parking en sous-sol tout comme les logements.

L'aménagement de cette opération est confié par l'EPT Grand Paris Grand Est à la SPL Séquano au moyen d'un traité de concession d'aménagement qui sera soumis à l'approbation du prochain Conseil de Territoire.

Il est cependant nécessaire, par un protocole tripartite de traiter les conséquences financières liées à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement concédée à la SPL Séquano Grand Paris ainsi que les modalités de réalisation, de réception, de remise et de transfert des ouvrages publics relevant de la compétence communale, et de formaliser la gouvernance du projet.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 1531-1, L. 5219-1 et L. 5219-5,

DEL2025\_01\_019

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 300-1, L.300-3 et L.327-1,

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

Vu le Plan local d'urbanisme intercommunal d'anticipation environnementale de Grand Paris Grand Est approuvé le 17 décembre 2024 par le Conseil de Territoire,

Vu la délibération du Conseil de Territoire n° CT2021/11/16-15 réaffirmant les principes de financement des opérations d'aménagement par les communes dans le cadre des protocoles afférents,

Vu la Zac Coeur de Ville dont le dossier de création a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 19 octobre 2005, pour laquelle la concession d'aménagement pour sa mise en œuvre opérationnelle a été signée le 25 avril 2007 avec Valophis Sarepa, et dont l'achèvement total du programme n'a pu être réalisé du fait de l'arrivée du T4 et de son impact sur les terrains de la ZAC,

Vu les études réalisées par l'EPT Grand Paris Grand Est en lien avec la Ville de Montfermeil afin de permettre sur les terrains constructibles issus de la ZAC et non aménagés un programme de qualité mêlant logements, commerces et espaces publics dont la réalisation sera confiée par l'EPT Grand Paris Grand Est à la SPL Sequano Grand Paris,

Vu le projet de protocole tripartite entre la commune de Montfermeil, la SPL Séquano Grand Paris et l'Etablissement public territorial Grand Paris Grand Est, destiné à traiter des conditions financières liées à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement du secteur Cœur de ville, des modalités de réalisation, de réception, de remise et de transfert des ouvrages publics relevant de la compétence communale, et de la gouvernance du projet,

Considérant que la ZAC Cœur de ville créée en 2005 n'a pas pu être réalisée en totalité du fait de l'implantation dans son périmètre d'une gare routière et d'une station du tramway T4,

Considérant que la Ville de Montfermeil et l'EPT souhaitent poursuivre l'aménagement du secteur Cœur de ville de Montfermeil, en l'absence de l'aménageur initial dont le contrat de concession a expiré,

Considérant que des études préalables ont été menées sur le site dit « Cœur de Ville » en centre-ville de Montfermeil, d'une superficie d'environ 16 782 m<sup>2</sup> et bordé par les voies publiques suivantes :

- la rue Henri Barbusse au nord ;
- la rue du Général Leclerc à l'est
- la rue du 8 mai 1945 au sud ;
- et la rue des Perriers à l'ouest.

Considérant que ces études ont permis de déterminer le programme d'une future opération d'aménagement dénommée opération Cœur de ville comportant :

- la réalisation d'environ 280 logements et 4 500 m<sup>2</sup> de commerces répartis en trois îlots,
- l'aménagement des voiries et espaces publics,
- La réimplantation au sein d'un des trois lots du supermarché Lidl situé rue des Perriers, agrandissant ainsi sa surface de vente actuellement à 1800 m<sup>2</sup> environ et il bénéficiera d'un niveau de parking en sous-sol tout comme les logements.

Considérant qu'un traité de concession d'aménagement par lequel Grand Paris Grand Est délègue à la Société publique locale Séquano Grand Paris la réalisation de l'opération d'aménagement du secteur Cœur de ville à Montfermeil, sera proposé au prochain Conseil de Territoire,

DEL2025\_01\_019

Considérant qu'il convient de conclure un protocole entre la commune de Montfermeil, la SPL Séquano Grand Paris et l'Établissement public territorial Grand Paris Grand Est, destiné à organiser les modalités suivantes :

- La maîtrise et la cession foncière de propriétés de la Ville incluses dans l'opération ;
- La gestion des flux financiers de l'opération d'aménagement (participation à l'équilibre, participation au financement des équipements publics) ;
- La contribution de la Ville aux procédures administratives nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- La réalisation, la réception, la remise et le transfert des ouvrages publics relevant de la compétence communale ;
- La gouvernance du projet.

**Il est proposé au Conseil Municipal :**

1. D'approuver le protocole tripartite entre la commune de Montfermeil, la SPL Séquano Grand Paris et l'Établissement public territorial Grand Paris Grand Est relatif à l'opération d'aménagement du secteur Cœur de ville, ci-annexé.
2. D'autoriser le Maire à signer ledit protocole et tout document afférent.

**Le Conseil Municipal a voté à l'unanimité par :**

**33 POUR**

*M. Xavier LEMOINE, M. Gérard GINAC, Mme Marie-Claude HUART, M. Alain SCHUMACHER, Mme Maria PINTO, M. Franck BARTH, Mme Djena DIARRA, M. Jean ARSLAN, Mme Maria DA SILVA, M. Serge CADIO, Mme Nafi SIBY, M. Mohamed DAHMOUNI, Mme Sophie GERARD, M. Laurent CHAINEY, Mme Peggy ETIENNE, Mme Malgorzata DUDEK, M. Jean-Yves LAVALLEZ, Mme Chrystel LAÏDOUNI, M. Mouloud MEDJALDI, Mme Najat HASHAS, Mme Maryline MARQUES, M. Kevin CAUCHIE, M. Antoine JOUSSET, Mme Zoé AHOUANGONOU, Mme Isabelle TERREN, M. Christophe DA CRUZ, M. Karim BENMISSI, M. Ludovic PEDRO, M. Christian BRICKX, Mme Angélique PLANET-LEDIEU, Mme Laurence RIBEAUCOURT, M. Jean Ryad KECHAOU, M. Mohammed YACHOU*

*Ainsi fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits.*

Le Secrétaire de séance,  
**Jean-Yves LAVALLEZ**



Le présent acte peut faire l'objet d'un recours, dans un délai de 2 mois à compter de sa date de publication ou de notification, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil-sous-Bois, 7, rue Catherine Püig – 93100 Montreuil-sous-Bois.

Le Maire,  
**Xavier LEMOINE**



**CERTIFIE EXECUTOIRE**

Transmis le 31.01.2025  
Au Représentant de l'Etat  
Publié le 31.01.2025  
Montfermeil, le 31.01.2025  
Pour le Maire, par délégation,  
Directeur Général (Adjoint)

