



ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

CLICHY-SOUS-BOIS - COUBRON - GAGNY - GOURNAY-SUR-MARNE - LE RAINCY
LES PAVILLONS-SOUS-BOIS - LIVRY-GARGAN - MONTFERMEIL - NEUILLY-PLAISANCE
NEUILLY-SUR-MARNE - NOISY-LE-GRAND - ROSNY-SOUS-BOIS - VAUJOURS - YLLEMOMBLE

PROTOCOLE TRIPARTITE ENTRE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
GRAND PARIS GRAND EST, LA VILLE DE MONTFERMEIL ET LA SPL SEQUANO
GRAND PARIS

RELATIF A L'OPERATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR CŒUR DE VILLE A
MONTFERMEIL

Entre

L'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand Paris Grand Est, sis 11, Boulevard du Mont d'Est 93160 Noisy le Grand, représenté par Monsieur Christian DEMUYNCK, dûment habilité par délibération du Conseil de territoire en date du

ci-après dénommée « **l'EPT** »
de première part

La Ville de Montfermeil, Commune représentée par son Maire, Monsieur Xavier LEMOINE, domicilié ès qualité à l'Hôtel de Ville, 7-11 place Jean Mermoz à Montfermeil (93 370), agissant en vertu de la délibération DEL2025_01_019 du Conseil Municipal en date du 29 janvier 2025,

ci-après dénommée « **la Ville** »
de deuxième part

Et la Société Publique Locale Séquano Grand Paris, représentée par son Directeur Général, Monsieur Pascal POPELIN, nommé par délibération du conseil d'administration du 15 septembre 2022, renouvelé dans ces fonctions par le conseil d'administration du 21 septembre 2023,

ci-après dénommée « **l'aménageur** »
de troisième part

Ci-après dénommées ensemble « **les Parties** ».

Préambule

La Ville de Montfermeil s'est engagée au début des années 2000 dans une démarche active de reconquête urbaine, sociale et commerciale de son centre historique. Deux opérations d'aménagement ont été lancées, la ZAC dite Cœur de ville créée en 2005, et un projet de restructuration urbaine portant sur 5 îlots d'habitat dégradé rue Henri Barbusse engagé en 2011.

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 a été clôturé par délibération du Conseil de territoire du 4 février 2025. La ZAC Cœur de ville a été supprimée par délibération du conseil de territoire du 4 février 2025 (même conseil que ce TCA).

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 (Annexe n° 1) représente une superficie d'environ 16 782 m² 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.

Le site étudié comprend notamment un terrain de 9.444 m² (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 avec stationnement en sous-sol et 4 500 m² 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 m² actuellement à environ 1 800 m² et il bénéficiera d'un niveau de parking dédié en sous-sol.

L'aménagement de cette opération est confié à la SPL Séquano Grand Paris au moyen d'un traité de concession d'aménagement soumis à l'approbation du conseil de territoire du 4 février 2025, et annexé au présent protocole.

Dans ces conditions les parties conviennent de traiter les conséquences financières liées à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement concédée à la SPL Séquano Grand Paris, 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.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : objet du protocole

L'objet du présent protocole est de convenir des modalités :

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

Article 2 : maîtrise foncière

2.1 - Cessions de terrains à l'aménageur

A l'intérieur du périmètre de l'opération Cœur de ville, la Ville est propriétaire d'environ 4 583 m² de terrains, cadastrés section C numéros 918, 933, 934, 1007, 1008, 1009, 1011, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017 et 1032.

Les parties s'entendent et autorisent l'aménageur à acquérir directement auprès de la Ville tout ou partie de ces terrains ainsi que tout terrain communal nécessaires à la réalisation de l'opération.

La Ville s'engage à céder à l'Aménageur les terrains dont elle est ou deviendrait propriétaire et qui seraient nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement.

La Ville s'engage à procéder, avant la cession de ses terrains, à la libération de toutes occupations et à la désaffectation ou au déclassement éventuel des terrains qui seraient classés dans le domaine public communal.

Les terrains propriétés de la ville de Montfermeil visés à l'annexe n°2 et n'ayant pas vocation à devenir, le cas échéant, de l'espace public seront cédés à l'Aménageur, et feront l'objet d'une demande d'avis auprès de la Direction de l'immobilier de l'Etat.

La Ville s'engage à céder à l'euro symbolique à l'Aménageur les terrains qui sont sa propriété et qui ont vocation à devenir de l'espace public, ou à les verser à l'opération sous forme d'apport en nature. Une demande d'avis auprès de la Direction de l'immobilier de l'Etat sera sollicitée pour établir la valeur vénale des terrains.

La Ville autorise l'aménageur à réaliser l'ensemble des travaux d'aménagement nécessaires à la réalisation de l'opération sur les terrains dont elle est propriétaire.

2.2 - Sort des biens de reprise

A l'expiration de la concession d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération qui n'auraient pas pu être revendus, constituent des biens de reprise revenant automatiquement à l'EPT sauf accord exprès de l'EPT pour qu'ils soient cédés à un tiers. Dans le cas de la cession d'un bien de reprise à un tiers, les nom et qualité dudit tiers ainsi que les modalités de cession feront l'objet d'un avenant au présent protocole et seront soumis à l'agrément de l'EPT le cas échéant.

Les biens apportés par la Ville de Montfermeil et qui n'auraient pas été utilisés ou revendus sont exclus des dispositions du présent paragraphe et seront rétrocédés par l'Aménageur à la Ville.

Les parcelles éventuellement acquises par l'Aménageur à l'extérieur du périmètre de la concession d'aménagement pour les besoins de l'opération seront obligatoirement traités comme des biens de reprise.

2.3 – Utilisation des terrains en phase transitoire

L'Aménageur peut, à la demande du Concédant, permettre une utilisation provisoire des biens acquis pendant la période pouvant s'étendre entre l'acquisition et la mise en œuvre des travaux. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaires.

Il est convenu que cette possibilité d'urbanisme transitoire doit être expressément validée par la Ville, tant sur la nature de l'occupation que sur les modalités de mise à disposition.

L'Aménageur s'engage à mettre à disposition, aux conditions suivantes : à titre gracieux ou à un coût qui sera fixé en accord avec le concédant et validé par la Ville, les friches nues et autres bâtis vacants pour permettre des actions participant à la transition écologique et sociale, à la renaturation du territoire et au développement de l'emploi local. Ces initiatives sont principalement à destination des acteurs de l'économie sociale et solidaire.

Article 3 : procédures administratives

La Ville s'engage à apporter son concours à l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération, notamment le permis d'aménager.

La Ville s'engage à soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures diverses nécessaires à la réalisation de l'opération relevant de sa compétence, notamment le protocole de désignation de l'acquéreur des biens de reprise appartenant à l'ancien aménageur de la ZAC Cœur de ville.

Article 4 : modalités de gestion des flux financiers de l'opération

4.1 – Principe de neutralité financière et participation à l'équilibre de l'opération

Par application du principe de neutralité financière, il est convenu entre la Ville et l'EPT que, le cas échéant, les versements au titre de l'équilibre financier général de l'opération seront reversés par la Ville à l'EPT.

L'article 13 du traité de concession dispose que les noms et qualité des attributaires de cession, concession d'usage, de location ou de remise des biens immobiliers acquis ou pris à bail par l'aménageur, ainsi que le prix et les modalités de paiement, doivent recevoir l'accord de l'EPT.

L'EPT s'engage à obtenir la validation de la Ville avant de donner son accord à l'Aménageur.

La Ville s'engage, si elle demande à l'EPT d'imposer à l'Aménageur un prix de cession inférieur à celui que ce dernier propose ou des modalités de paiement qui entraîneraient pour l'Aménageur une charge financière supplémentaire par rapport à celle du bilan prévisionnel annexé au traité de concession, à compenser financièrement l'augmentation de la participation de l'EPT à l'équilibre de l'opération qui en découlerait.

Dans le cas où la Ville demanderait à l'EPT de prononcer une cessation anticipée de la concession, elle s'engage à rembourser à l'EPT les indemnités éventuellement dues à l'Aménageur.

4.2 – Financement des équipements publics pris en charge par l'opération

Le programme des équipements publics d'infrastructures est pris en charge par l'opération.

Article 5 : modalités de réalisation des équipements publics de l'opération destinés à la Ville

5.1 – Présentation des études des ouvrages

Les équipements prévus à l'annexe n°3 font l'objet d'un ou plusieurs projet(s) établi(s) en accord avec les services concernés de l'EPT et de la Ville. Ce ou ces projets sont présentés aux phases suivantes : esquisses (ESQ), avant-projets (AVP), ou avant-projets sommaires et détaillés (APS+APD) le cas échéant, et dossier de consultation des entreprises (DCE), et seront soumis pour accord à l'EPT et à la ville de Montfermeil.

Chacune de ces phases d'étude doit être présentée selon un échéancier établi en accord avec l'EPT et la Ville de Montfermeil par le biais d'une réunion de présentation et la remise préalable de 2 dossiers imprimés et un dossier numérique.

Les esquisses, avant-projets et DCE sont réputés acceptés si le représentant de l'EPT et de la Ville ne formulent pas d'observation dans un délai de 2 mois à compter de leur réception.

Dans l'hypothèse où l'EPT ou la Ville imposerait des prescriptions de nature à affecter sensiblement l'équilibre financier du présent contrat, l'EPT, la Ville et l'aménageur s'engagent à analyser de concert cette situation, afin le cas échéant de modifier les conditions financières du contrat de concession et de participation éventuelle de l'EPT à l'équilibre financier, dans le respect de la neutralité financière conformément à l'article 4.

5.2 – Exécution des travaux

La Ville et ses services compétents seront destinataires des comptes-rendus de réunion pour les ouvrages dont la Ville est destinataire. L'ensemble des pièces d'exécution ou toutes les pièces contractuelles et documents lui sera transmis. Elle est associée aux réunions de chantiers et peut y accéder à tout moment. Toutefois, elle ne peut présenter ses observations qu'à l'Aménageur et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

La Ville autorise par ailleurs l'Aménageur à intervenir sur son domaine public pour la réalisation du programme des équipements mentionnés à l'article 4 sous réserve de la réalisation préalable des DICT nécessaires avant réalisation de travaux sur de l'espace public existant.

L'autorisation de travaux par la commune se matérialise par un arrêté du maire avec une demande formulée en amont, dans un délai d'un mois minimum.

5.3 – Remise des ouvrages

Les ouvrages ayant vocation à être incorporés dans le patrimoine de la ville de Montfermeil et notamment les voiries, les espaces libres et les réseaux qui sont de compétences communales, appartiennent à la Ville au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement. Un acte de rétrocession foncière associé aux remises d'ouvrage sera signé dans les meilleurs délais, définis en coordination avec l'EPT et la Ville selon les contraintes et logiques opérationnelles.

Dès l'achèvement des équipements, l'Aménageur doit procéder aux opérations de remise desdits ouvrages en présence de la Ville. Les opérations constateront ce retour sans cependant l'opérer. La Ville peut refuser la remise d'un ouvrage impropre à sa destination dès lors qu'il ne répond pas aux prescriptions techniques qu'elle a formulées dans les phases précédant son exécution ou s'il comprend des malfaçons de nature à rendre impropre son usage ou son entretien.

Lors des opérations de remise des ouvrages relevant de sa compétence, la Ville peut également formuler toutes réserves auxquelles l'Aménageur doit remédier.

La Ville devient responsable des ouvrages à compter de leur remise.

L'Aménageur a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la Ville un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres ouvrages et équipements qui relèvent de sa compétence et ont fait l'objet d'une remise à la Ville par

l'Aménageur une fois ceux-ci achevés. L'acte ne pourra être établi que lorsque les réserves émises par la Ville auront été levées.

L'achèvement est réputé réalisé, au sens du présent article, au plus tard, pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux dès leur mise en exploitation.

Le classement des voies à l'intérieur de la zone dans la voirie publique est, s'il y a lieu, opéré par la Ville selon les règles en vigueur au plus tard un an après la remise des ouvrages.

A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, l'Aménageur fournit à la Ville une collection complète des dessins et plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés (DOE), ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle (DIUO), ainsi que les carnets d'entretien. Les plans devront répondre a minima à la réglementation en vigueur au titre du Code de l'environnement. Ils devront être fournis en format dwg et géoréférencés selon la norme en vigueur.

Au plus tard à la rétrocession des ouvrages à la Ville, l'Aménageur établira une « fiche d'ouvrage », transmise à chaque remise d'ouvrage, précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la Ville :

- identification de l'ouvrage ;
- coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :
 - coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
 - coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
 - coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
 - autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'Aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.
- participation due le cas échéant par la Ville selon les dispositions prévues à l'article 4, majorée de la TVA,
- subvention reçue le cas échéant.

5.4 – Entretien des ouvrages

De l'acquisition ou de la prise en gestion des terrains par l'Aménageur jusqu'à la remise des ouvrages réalisés, ceux-ci sont maintenus en bon état de propreté, clos et sécurisés le cas échéant par l'Aménageur. Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération.

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 5.3 ci-avant et ce avant même l'éventuel transfert de propriété de l'assiette foncière des ouvrages remis qui interviendra par acte authentique, la Ville exerce pleinement ses obligations de propriétaire de l'ouvrage, en assure notamment la responsabilité, la garde, le fonctionnement, l'entretien et la gestion. Elle a dès lors seule qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des articles 1792 et suivants du Code Civil.

Article 6 : Gouvernance et ingénierie du projet

Pendant toute la durée de la concession d'aménagement, l'aménageur mettra en place et animera les comités décrits ci-après, qui assureront l'information de la Ville, en étroite association avec l'EPT, et permettront aux parties de prendre conjointement les décisions nécessaires à la réalisation de l'opération.

Par ailleurs, le tableau des acquisitions et cessions foncières, ainsi que le compte rendu annuel à la collectivité, adressés chaque année par l'Aménageur à l'EPT, sera communiqué dans les mêmes délais à la Ville.

6.1 - Le comité de pilotage

Il est constitué a minima de représentants de l'EPT, de l'Aménageur et de la Ville. Par ailleurs, chacun des membres peut inviter à une réunion du comité de pilotage toute personne dont elle juge la participation utile au regard de son ordre du jour.

Le rôle de ce comité est de valider les grandes orientations de l'opération d'aménagement sur la base des propositions du comité technique.

L'ordre du jour de la réunion, établi à l'issue du comité technique, prend la forme d'une liste de sujets qui seront présentés lors de la réunion et notamment les sujets nécessitant un arbitrage des élus.

Les éléments à présenter lors du comité de pilotage seront joints à l'ordre du jour afin que les participants puissent prendre connaissance des problématiques préalablement à la réunion.

L'ordre du jour est rédigé par l'Aménageur et est joint à l'email de confirmation de la réunion. Il doit permettre d'identifier les actions (EPT, ou Ville ou Aménageur) à mener avant la tenue du comité de pilotage et de lister les arbitrages à prévoir. L'ordre du jour et les éléments de la présentation sont envoyés par l'Aménageur à l'ensemble des participants, au minimum 10 jours avant la réunion.

Il est précisé que toute décision impactant l'équilibre financier de l'opération ou le coût prévisionnel des équipements publics devra plus particulièrement faire l'objet d'une présentation d'aide à la décision détaillée et proposant des scénarii alternatifs.

A l'issue de la réunion, un projet de compte rendu est établi par l'Aménageur et envoyé à l'ensemble des participants.

Sans réponse de la part de l'EPT et de la Ville sous un délai de deux semaines, le compte rendu est réputé approuvé.

Ce comité de pilotage se réunira au moins deux fois par an, la fréquence des réunions pouvant être augmentée à la demande de l'un ou l'autre de ses membres. L'Aménageur est à l'initiative de l'organisation des comités de pilotage mais s'appuie, pour le choix de la date et pour l'association des élus participants, sur les services des collectivités.

6.2 Le comité technique

Il est constitué de représentants de l'EPT, de l'Aménageur et de la Ville. Par ailleurs, chacun des membres peut inviter toute personne qu'il juge utile de consulter pour les besoins d'une réunion du comité technique.

Ce comité assure le suivi technique de l'opération et prépare les réunions du comité de pilotage.

L'ordre du jour est rédigé par l'Aménageur et est joint à l'email de confirmation de la réunion.

Les documents de travail nécessaires pour cette réunion sont envoyés aux participants au minimum 7 jours avant la tenue de la réunion pour une bonne préparation des remarques éventuelles du concédant.

A l'issue de la réunion, un projet de compte rendu est établi par l'Aménageur et envoyé à l'ensemble des participants. Il doit permettre d'identifier les actions (EPT ou Ville ou Aménageur) à mener avant la tenue du comité de pilotage et de lister les arbitrages à prévoir.

Sans réponse de la part de l'EPT et de la Ville sous un délai de deux semaines, le compte rendu est réputé approuvé.

Ce comité technique se réunira au moins une fois par semestre, la fréquence des réunions pouvant être augmentée à la demande de l'un ou l'autre des membres. Les réunions des comités techniques sont organisées par l'Aménageur.

6.3 Le comité de suivi

Il est constitué de représentants de l'EPT, de la Ville et de l'Aménageur. Chacune des parties peut inviter toute personne qu'elle juge utile pour les besoins d'une réunion particulière.

Cette réunion permet d'assurer le suivi général de l'opération, notamment sur les questions calendaires et sur les aspects opérationnels quotidiens.

Cette réunion se tiendra au moins une fois par quinzaine de jours dans un premier temps puis une fois par mois lorsque les parties jugeront nécessaires d'adopter ce rythme de réunion, la fréquence pouvant être augmentée ou diminuée à la demande de l'une ou l'autre des parties, notamment au regard des besoins opérationnels du projet.

L'ordre du jour est rédigé par l'Aménageur et transmis au moins 3 jours avant la réunion.

Le compte-rendu est établi par l'Aménageur. A défaut de remarque de l'EPT et de la Ville avant la date de tenue de la réunion suivante, le compte-rendu sera réputé approuvé.

Article 7 : Durée du protocole


Le présent protocole prend effet dès signature et fait foi pendant toute la durée du contrat de concession mentionné en préambule, jusqu'à achèvement de tous les engagements financiers des parties relatives à ce contrat.

Article 8 : Juridiction compétente

Tout litige lié à l'exécution du présent protocole qui ne pourrait trouver une issue amiable, sera porté devant le tribunal administratif de Montreuil, à l'initiative de la personne la plus diligente.

Fait à

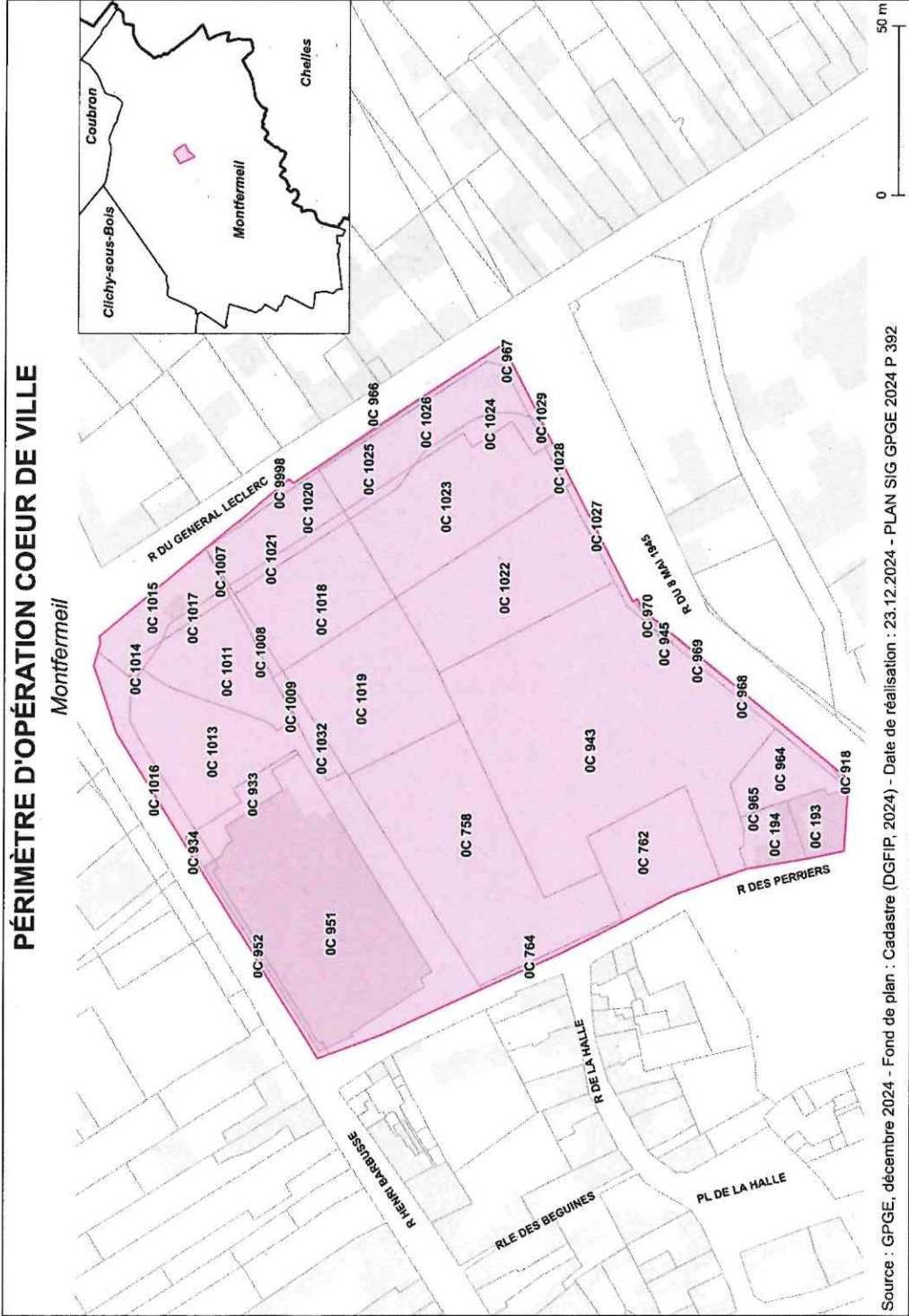
En trois exemplaires, le

Pour l'EPT Grand Paris Grand Est Le Vice-Président en charge des opérations d'aménagement Christian DEMUYNCK Maire de Neuilly-Plaisance	Pour la Commune de Montfermeil  Le Maire Xavier LEMOINE	Pour la SPL Séquano Grand Paris Le Directeur Général Pascal POPELIN
--	---	---

LISTE DES ANNEXES

- **Annexe 1** : Plan du périmètre de l'opération Cœur de Ville
- **Annexe 2** : Tableau des emprises foncières appartenant à la Ville de Montfermeil à acquérir par l'Aménageur
- **Annexe 3** : Programme global prévisionnel des constructions de l'opération et programme prévisionnel des équipements publics d'infrastructures
- **Annexe 4** : Traité de concession d'aménagement avec la SPL Séquano Grand Paris pour l'opération Cœur de Ville et ses annexes

Annexe 1 : Plan du périmètre de l'opération Cœur de Ville à Montfermeil



Annexe 2 : tableau des_emprises foncières appartenant à la Ville de Montfermeil à acquérir par l'Aménageur

Commune	Section	Numéro	Contenance cadastrale	Lieudit ou adresse	Nature	Propriétaire(s) réel(s)
MONTFERMEIL (93)	C	918	09ca	Rue du 8 Mai 1945	Voirie	Commune de Montfermeil
MONTFERMEIL (93)	C	1013	21a 89ca	Rue Henri Barbusse	Voirie, terrain	Commune de Montfermeil
MONTFERMEIL (93)	C	1016	04a 26ca	Rue Henri Barbusse	Voirie, terrain	Commune de Montfermeil
MONTFERMEIL (93)	C	1032	01a 64ca	Rue du Général Leclerc	Stationnement	Commune de Montfermeil
MONTFERMEIL (93)	C	1009	03ca	Rue du Général Leclerc	Stationnement	Commune de Montfermeil
MONTFERMEIL (93)	C	1011	08a 57ca	Rue Henri Barbusse	Terrain, voirie	Commune de Montfermeil
MONTFERMEIL (93)	C	1008	67ca	Rue du Général Leclerc	Stationnement	Commune de Montfermeil
MONTFERMEIL (93)	C	1007	07ca	Rue du Général Leclerc	Voirie	Commune de Montfermeil
MONTFERMEIL (93)	C	1017	66ca	Rue Henri Barbusse	Voirie	Commune de Montfermeil
MONTFERMEIL (93)	C	1015	05a 01ca	Rue Henri Barbusse	Voirie	Commune de Montfermeil
MONTFERMEIL (93)	C	1014	33ca	Rue Henri Barbusse	Voirie	Commune de Montfermeil

Annexe 3 : Programme global prévisionnel des constructions de l'opération et programme prévisionnel des équipements publics d'infrastructures

Programme global prévisionnel des constructions de l'opération :

Surface de plancher globale d'environ 26 000 m² SDP comprenant :

- 21 500 m² de surface de plancher de logements, soit environ 280 logements,
- 4 500 m² de surface de plancher de commerces.

Il est prévu de réaliser environ 280 logements, répartis en trois îlots (A, B et C). La surface de plancher développée envisagée est d'environ 26 000 m² dont 21 200 m² à destination de logement et 4 500 m² à destination de commerces (dont 2 700 m² correspondant au transfert du Lidl).

Le site est situé en zone USP1 "zone urbaine couvrant la partie du centre-ville faisant l'objet d'un projet urbain traité sous forme de ZAC" du PLU de Montfermeil (93370). La zone d'implantation est composée actuellement de secteurs non aménagés et en friches, de voiries et parkings, de zones d'habitations et de commerces. Sur les 18 500 m² de terrain global, il est prévu la construction de 3 îlots et la restructuration d'un îlot existant avec :

- Pour l'îlot A : 7 bâtiments à usage d'habitations en R+3 et attique, avec un RDC destiné à des activités commerciales, artisanales et de services (dont le transfert du LIDL existant avec une emprise de 2960 m²) ainsi que 2 niveaux de sous-sol dédiés aux stationnements pour un total d'environ 230 places (parking LIDL sécurisé d'environ 120 places en R-1 et 129 places de parking en R-2 dédiées aux habitations).
- Pour les îlots B et C : 6 bâtiments à usage d'habitations en R+4 et attique, avec un RDC destiné à des activités commerciales, artisanales et de services ainsi que 2 niveaux de sous-sol dédiés aux stationnements des habitations pour un total cumulé d'environ 230 places (îlot B avec 53 et 60 places en R-1 et R-2, îlot C avec 63 et 64 places en R-1 et R-2).
- Îlot existant (partie nord/nord-est) : les commerces bordant la rue Henri Barbusse et la crèche actuelle seront conservés (environ 1120 m²) et l'espace alloué au LIDL existant sera conservé et transformé pour une occupation commerciale restant à définir (environ 1140 m²). Enfin, en extrémité nord-est, sont prévus un square et une place sur environ 1 900 m² qui faciliteront l'accès piéton à la place Jean Mermoz.

Programme prévisionnel des équipements publics d'infrastructures

Le programme des équipements publics d'infrastructures comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces verts, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des habitants et usagers actuels et futurs.

Les futurs espaces publics à réaliser dans le cadre de l'opération d'aménagement sont les suivants :

- Le mail urbain jardiné / Marché (en partie)
- La place Centrale
- Le mail jardiné commercial (en partie)
- La place jardin du Cèdre

Par ailleurs, l'opération prévoit les travaux suivants :

- Eclairage public
- Espace vert arboré
- Noues plantées (Gestion des eaux pluviales)
- Mobiliers d'agrément
- Viabilisation réseaux structurants
- Dévoiement des réseaux existants.

**Annexe 4 : Traité de concession d'aménagement avec la SPL Séquano Grand Paris pour l'opération
Cœur de Ville**

Accusé de réception en préfecture
093-219300472-20250129-DEL2025_01_019-DE
Date de télétransmission : 31/01/2025
Date de réception préfecture : 31/01/2025