

Rapport de présentation de clôture de la ZAC des Hauts-de-Joinville



2009



2022

ZAC des Hauts-de-Joinville

Rapport de clôture concession d'aménagement

Introduction

Construire la ville sur la ville, telle était l'ambition de la commune de Joinville-le-Pont sur le quartier des Hauts-de-Joinville. Ce renouvellement urbain en site occupé, régi par un contrat de concession d'aménagement, a duré 14 ans pour reconquérir ce centre-ville et le transformer en un lieu attractif, commerçant et ouvert à tous.

La ZAC des Hauts-de-Joinville est située dans le département du Val-de-Marne (94) sur la commune de Joinville-le-Pont. Le quartier des « Hauts-de-Joinville » représente son centre et est situé à proximité direct du RER A.



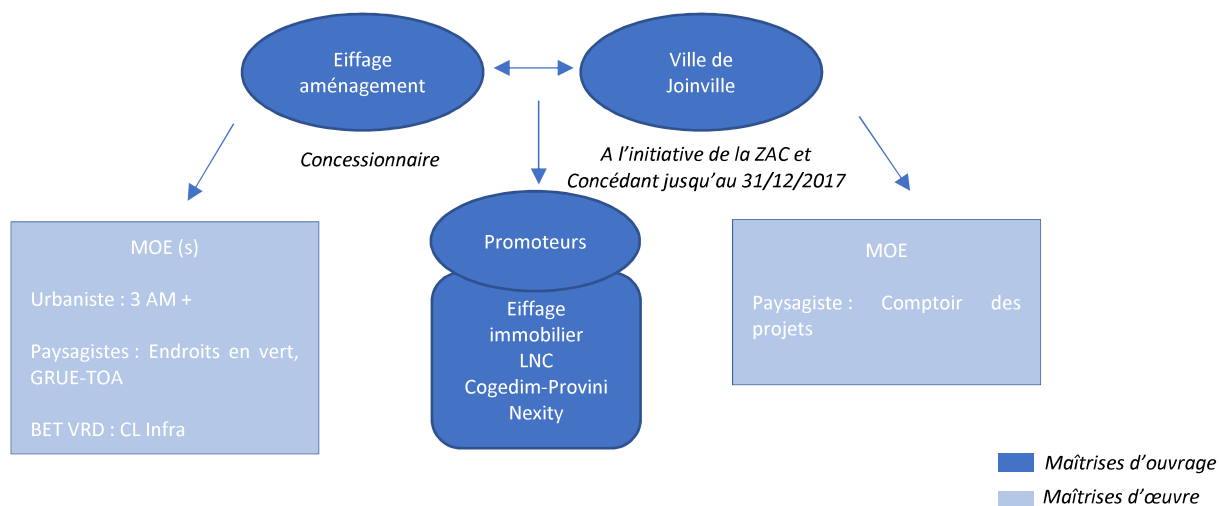
ZAC des Hauts-de-Joinville

Rapport de clôture concession d'aménagement

Plan de masse



Acteurs du projet



La conception de ce nouveau cœur de ville s'est appuyée sur le savoir-faire et les compétences d'une équipe pluridisciplinaire, fédérée et orchestrée par l'aménageur et la Ville de Joinville-le-Pont : urbaniste, paysagistes, experts en environnement, en espaces publics, conseil en commerce, bureau d'études circulation, en communication, en droit foncier, en montage financier, etc.



ZAC des Hauts-de-Joinville

Rapport de clôture concession d'aménagement

Ce rapport de présentation retrace les grandes étapes de la ZAC des Hauts-de-Joinville, de son origine à son achèvement, avec comme objectif à terme la fin de la mission de l'aménageur et la clôture de la concession d'aménagement.

1. Les modalités de création de la ZAC

Depuis le début des années 2000, la Mairie de Joinville-le-Pont a engagé un processus de réflexion sur la requalification de son centre-ville « Les Hauts-de-Joinville » par le lancement d'études préalables. Ce secteur s'étend du pôle RER à la place du 8 mai 1945.

En effet, les Hauts-de-Joinville disposent de nombreux atouts pour devenir un pôle de centralité fort :

- Une position géographique en cœur en ville à proximité immédiate de la Marne et du Bois de Vincennes,
- La rue de Paris (RN 186) comme axe commercial important,
- La gare RER ligne A,
- Le marché forain situé place du 8 mai 1945,
- L'hôtel de ville en plein cœur du quartier.

Mais le constat sur le quartier était criant : embouteillage, équipements obsolètes, commerces non structurants ou à bout de souffle, logements sous arrêté de mise en péril, etc.

Au terme des études préalables et de ce constat, le Conseil municipal a créé par délibération la ZAC des Hauts-de-Joinville en date du 21 mars 2007 approuvant le bilan de la concertation et le dossier de création de la ZAC des Hauts-de-Joinville. Puis, le Conseil Municipal a lancé la procédure de mise en concurrence en vue de la passation de la présente concession d'aménagement. Par délibération du 19 décembre 2007, le Conseil municipal a approuvé le choix du concessionnaire, l'entreprise GESTEC (baptisée par la suite EIFFAGE AMENAGEMENT) et a autorisé le Maire à signer la concession d'aménagement.

2. Les conditions de sa réalisation

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par le Conseil Municipal le 19 décembre 2007 et prévoit en ce qui concerne les Hauts-de-Joinville, les mesures suivantes :

- Le PADD reprend clairement les objectifs de requalification des Hauts-de-Joinville.
- Une orientation d'aménagement par secteur reprend spatialement les orientations programmatiques du projet de ZAC.

La modification préalable du PLU est donc lancée pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement.

Le traité de concession est signé entre le Maire et la société Eiffage aménagement le 18 février 2008, confiant ainsi un certain nombre de missions à l'aménageur :

- Acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption, des biens immobiliers bâtis ou non, nécessaire à l'opération,
- Gérer les biens acquis, le cas échéant les libérer de leurs occupants,
- Réaliser ou faire réaliser par les acquéreurs de droit à construire, les travaux et aménagements permettant de rendre les terrains aptes à recevoir les constructions futures (démolition, dépollutions des sols, déplacement et création des réseaux, comblement des carrières, etc.),
- Procéder, dans le respect des règles de publicité et de mise en concurrence applicables, à la constitution d'une équipe pluridisciplinaire, en vue de la conception/réalisation des équipements publics dont il a la maîtrise d'ouvrage, de l'établissement et du contrôle du respect du cahier des charges de cession de terrain, etc.

ZAC des Hauts-de-Joinville

Rapport de clôture concession d'aménagement

- Réaliser en maîtrise d'ouvrage les équipements publics définis (*allée Henri Dunant, Rues de Paris/Vel Durand requalifiées, Parvis de la Mairie et belvédère, gymnase ilot F et parking public, aménagement intérieur crèche/RAM, impasse Hippolyte Pinson*) et destinés à être remis aux collectivités publiques, ainsi qu'aux concessionnaires de service public,
- Le cas échéant, conduire les négociations des conventions de participation signée entre la ville et les constructeurs n'ayant pas acquis leurs terrains de l'aménageur.
- Assurer la commercialisation des terrains,
- Assurer la diversité commerciale de la zone,
- Mettre en œuvre la procédure d'information et de concertation du public,
- Assister la Commune dans le suivi de la procédure d'expropriation (rédaction de documents et suivi juridique),
- Assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération.

Au cours du projet d'aménagement, le traité de concession a été amendé de 5 avenants dans le but :

- d'ajuster la programmation des équipements,
- de répartir les maîtrises foncières et les participations aux équipements publics entre la Ville et l'aménageur,
- d'acter, suite au transfert de la compétence « aménagement », que l'Etablissement Public Marne Seine & Bois devienne la Collectivité concédante.

Un compte-rendu annuel à la collectivité locale a également été produit chaque année par l'aménageur et validé par l'assemblée délibérante de la Collectivité concédante.

Evolution de la programmation

Contrats	Logements	Commerces	Equipements publics	Espaces publics
Traité de concession	400 logements non aidés	5 000 m ²	Gymnase, salle de spectacle/danse, parking public de 300 places, crèche	Place centrale et urbanisation de la place du 8 mai, passerelle piétonne sur la Marne, Rues de Paris/Vel Durand requalifiées, voie nouvelle
Avenant n°1	Ajout de 10% de logements aidés et d'une résidence étudiante d'environ 60 logements	5 000 m ²	Suppression de la salle de spectacle	Suppression de la passerelle piétonne sur la Marne Ajout de la Place du 8 mai 45 requalifiée, Parc urbain de 3000 m ²
Ce premier avenant a été signé dans un contexte particulier : les élections municipales de 2008 ont vu un changement de majorité politique et une crise économique très importante sévissait. L'objectif de cet avenant était double : - Intégrer les souhaits de la nouvelle majorité (notamment la préservation de la place du marché, la diversification de l'offre de logements avec du logement social et une résidence étudiante, la création d'un parc public de centre-ville), - Supprimer des équipements publics surdimensionnés et trop coûteux pour les finances communales : la salle de spectacle d'une capacité de 700 places (près de 3 fois la capacité de la scène Prévert), la Ville a préféré rénover son équipement existant. Mais aussi la passerelle dont la faisabilité technique était très improbable.				

ZAC des Hauts-de-Joinville

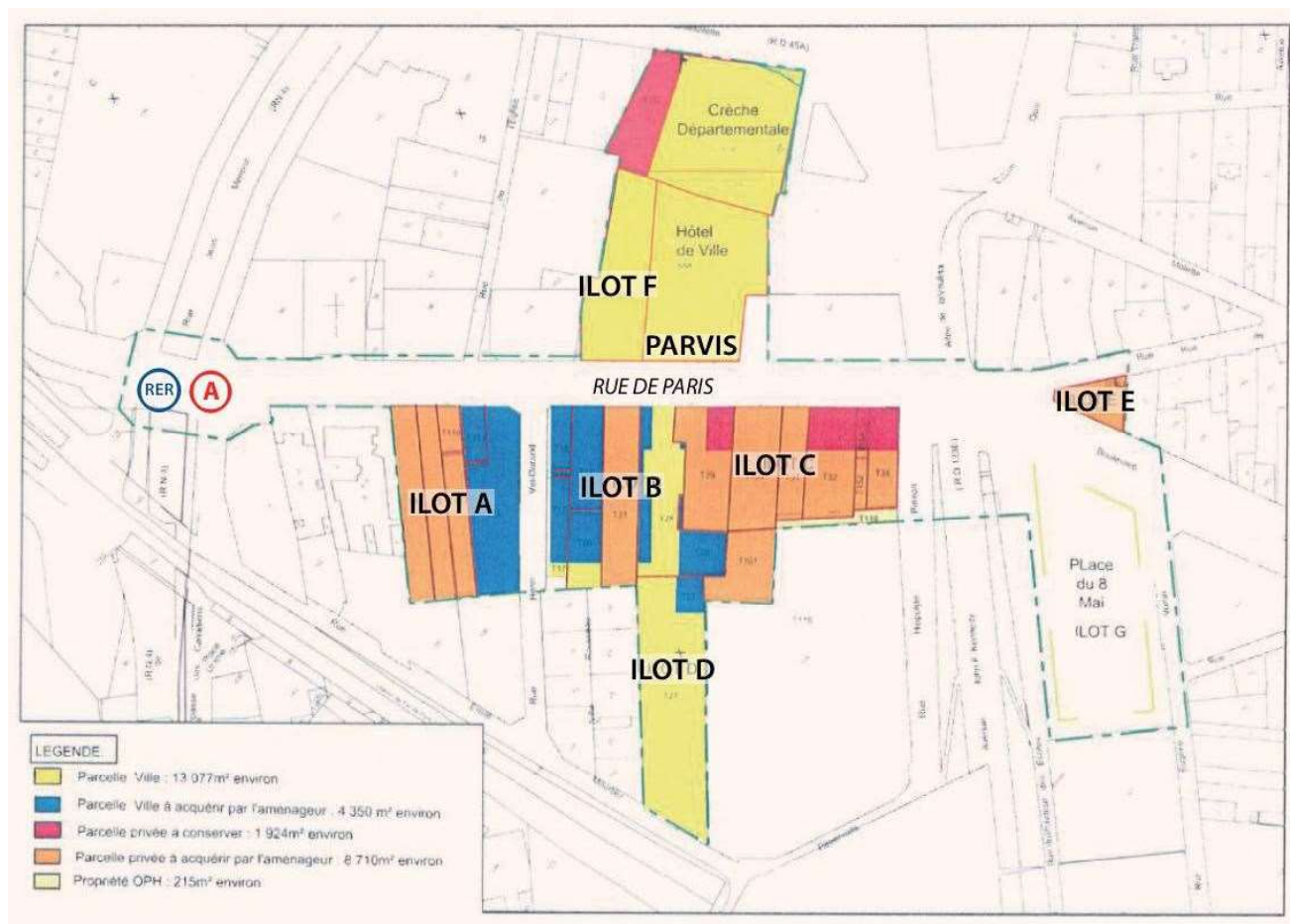
Rapport de clôture concession d'aménagement

Avenant n°2	Ajout d'environ 60 logements (ilot F)	5 400 m ²	Suppression des salles de danse (hors ZAC)	Ajout d'un accès PMR vers la salle Prévert
Cet avenant est la suite du contentieux qui a opposé la Ville à l'architecte du projet de gymnase/salle de danse (contentieux in fine gagné par la Ville en 2016 devant le Conseil d'Etat). Afin de ne pas pénaliser la construction de salles de danse dont le besoin était pressant la Ville a décidé d'extraire ces salles du programme initial pour les réaliser avenue Gallieni. Elle a valorisé le foncier destiné au gymnase en permettant la construction de logement au-dessus.				
Avenant n°3	-	-	-	Ajout de la requalification de l'impasse Hyppolyte Pinson
Avenant n°4 (EPT Collectivité concédante)	-	-	-	-
Avenant n°5	-	-	Ajout de prestations supplémentaire dans le gymnase	Ajout de prestations qualitatives sur la place centrale

3. La reconfiguration du parcellaire opérée

L'aménageur a pu mettre à profit son expérience pour maîtriser les coûts liés aux acquisitions, évictions, aides au relogement, tout en faisant preuve de souplesse pour trouver des solutions adaptées à chacun des particuliers et professionnels concernés. Le foncier à acquérir par l'aménageur était réparti entre du foncier Ville et du remembrement foncier privé. L'ensemble des négociations foncières a été fait à l'amiable par Eiffage aménagement, sans avoir eu recours au droit à l'expropriation. L'acquisition foncière s'est déroulée conformément au phasage du plan de masse de la ZAC et s'est étalée sur un peu moins de cinq ans, temps consacré pour négocier ilot par ilot, appartements par appartement de manière personnalisée.

Plan du morcellement foncier, extrait de plan de 2010



ZAC des Hauts-de-Joinville

Rapport de clôture concession d'aménagement

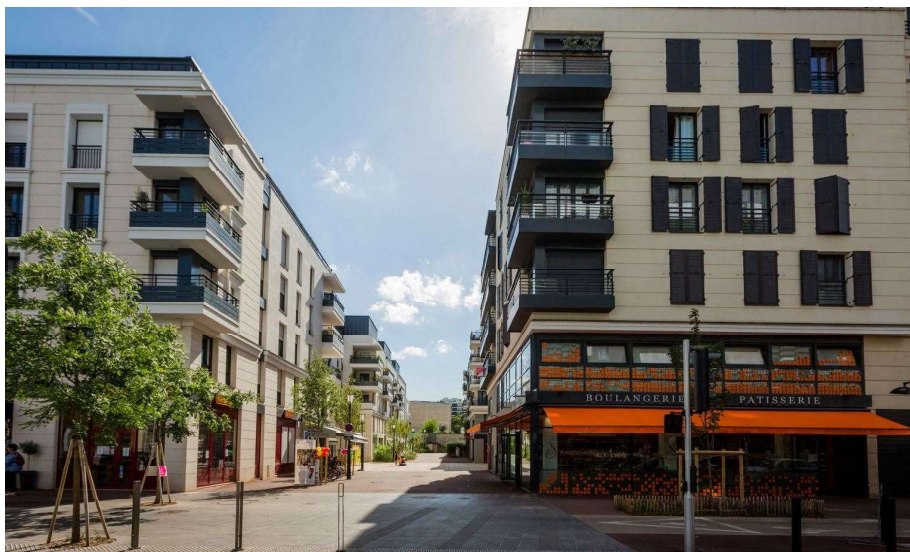
4. Les constructions et équipements publics réalisés

➤ Programme construction : permis de construire réalisés

- **Ilot A** construit par Eiffage immobilier IDF sous maîtrise d'œuvre Marina & associés livré en juillet 2016.
10 666 m² SDP de logements en accession (153 logements),
915 m² de commerces (Yves Rocher, De Neuville chocolat, La Vie Claire, coiffeur Franck Provost, audio/optique Factory),
759 m² pour une crèche de 34 berceaux et un Relais Assistantes Maternelles (RAM).



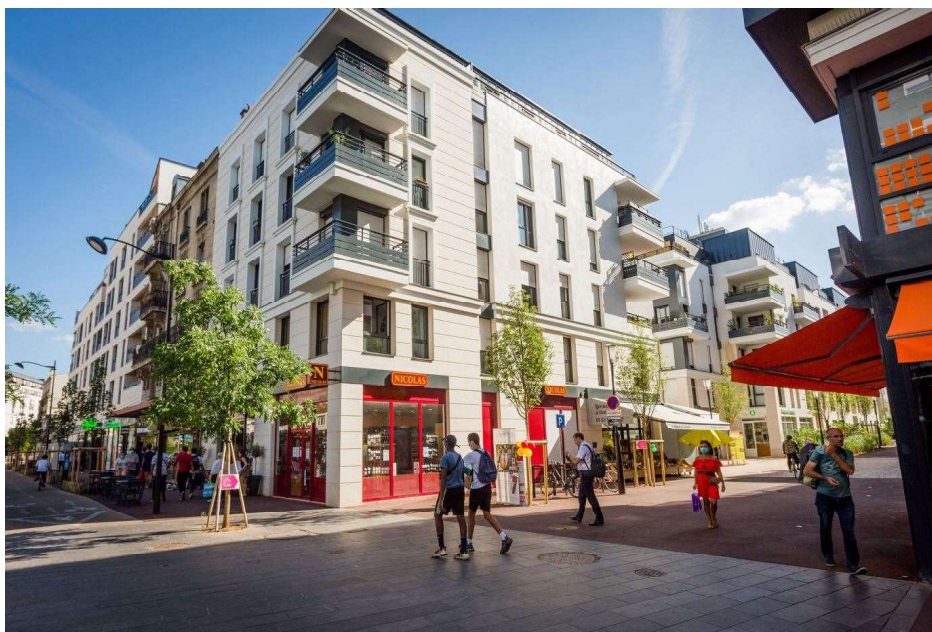
- **Ilot B** construit par Eiffage immobilier IDF sous maîtrise d'œuvre de 3 AM livré en 2013
8 502 m² SDP de logement en accession soit 130 logements,
2 892 m² de commerces (Monoprix, boulangerie Seine Saveurs, traiteur),
440 m² SDP activités (plateau médical).



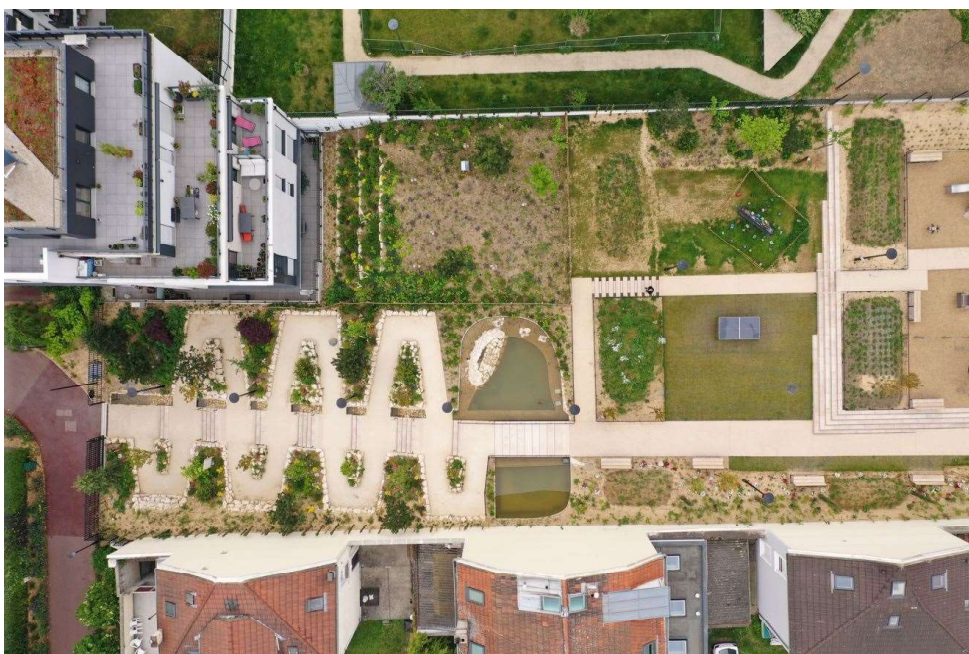
- **Ilot C1** construit par LNC sous maîtrise d'œuvre d'Architectonia livré en juillet 2019.
6 050 m² SDP de logement en accession soit environ 97 logements,
245 m² de commerces (caviste Nicolas, traiteur italien, boutique éphémère, Sequoia pressing, Primeur de Joinville).

ZAC des Hauts-de-Joinville

Rapport de clôture concession d'aménagement



- **Ilot C2** construit par Eiffage immobilier IDF, Provini-Cogedim sous maîtrise d'ouvrage d'Atelier 115 livrée en octobre 2019 pour la partie sociale et avril 2020 pour l'accession 7416 m² SDP logements (60 logements en accession et 63 logements sociaux), 874 m² de commerces (Pharmacie, cordonnier, audition).
- **Ilot D** construit par la Ville sous maîtrise d'œuvre de Comptoir des projets livré en mars 2022. Environ 3 000 m² de parc urbain (parc Jacques Chirac)



- **Ilot E** construit par Nexity sous maîtrise d'œuvre de 3 AM livré en juillet 2015. 2 364 m² SDP de résidence Etudiants, 370 m² de commerces (brasserie Barolo).

ZAC des Hauts-de-Joinville

Rapport de clôture concession d'aménagement

- **Ilôt F** construit par Eiffage immobilier IDF sous maîtrise d'œuvre de TOA architectes livré en juin 2018.



Environ 3 563 m² SDP logement en accession (53 logements),
 Environ 310 m² de commerces (Brasserie Graziella),
 Environ 2 082 m² d'équipement sportif (dojo, salle de sport multiples).

➤ Équipements publics réalisés

La Crèche « Les Petits Chéris » ouverte en 2016, accueille 34 berceaux et un RAM intégrés en RDC de l'îlot A. La crèche est aujourd'hui gérée en Délégation de service public auprès de l'organisme la Maison Bleue.

Le Gymnase « du Bataillon de Joinville » se situe au RDC et R+2 de l'îlot F et représente un des équipements structurants de la ZAC et du nouveau visage du centre-ville. Construit sur l'ancien terrain de la gendarmerie et destiné à remplacer le gymnase Pierre François (sur l'îlot D), il s'insère dans un environnement particulièrement exigü, placé entre deux bâtiments marqués architecturalement : l'Hôtel de ville et la résidence Logirep.

Ouvert au public en septembre et inauguré en novembre 2018, l'équipement se compose en RDC d'un espace dojo, en R+1 d'une salle omnisports et en R+2 de gradins de 192 places. Le volume de la grande salle permet ainsi des activités variées : basketball, handball, mur d'escalade, etc. afin de répondre aux besoins scolaires mais également aux clubs locaux.

Un parking public de 50 places est également accessible au premier sous-sol et relié au parking de l'Hôtel de ville, complétant les possibilités de stationnement dans le centre, en plus de la place du 8 mai 1945.



ZAC des Hauts-de-Joinville

Rapport de clôture concession d'aménagement

➤ **Espaces publics réalisés**

Sous maîtrise d'ouvrage Ville :

- les abords de l'îlot E Résidence Etudiants en lien avec la requalification de la Rue de Paris prolongée,
- Le parc urbain Jacques Chirac inauguré en mars 2022.

Sous maîtrise d'ouvrage Eiffage aménagement, le reste des espaces publics de la ZAC soit :

- la requalification de la Rue de Paris et de la Rue Vel Durand,
- le réaménagement du Paris de l'hôtel de ville et la création d'un belvédère pour l'accès PMR à la scène Prévert,
- la création d'une nouvelle voie l'allée Henri Dunant,
- L'initiation du public à l'art dans l'espace public (Buste d'Henri Dunant, sculpture « Rencontre » sur le parvis de l'Hôtel de ville, Statue « l'Amour de l'art » dans le Parc du Parangon,
- Mise dans le domaine public de l'impasse Hippolyte Pinson.

5. Les cessions intervenues

L'aménageur a procédé aux ventes de droits à construire à différents promoteurs en charge des constructions : Eiffage immobilier Ile-de-France pour les îlots A- B- C2 (partie sociale) - F, Les Nouveaux Constructeurs (LNC) pour l'îlot C1, le groupement Cogedim-Provini pour l'îlot C2 (partie accession), Nexity pour l'îlot E Résidence Etudiants et Provini pour l'îlot C3-C4 (hors champs opérationnel de la ZAC).

L'aménageur a également transféré à la Ville à l'euro symbolique :

- Le 12/05/2015 les parcelles T 171, 174 constituant l'actuelle allée Henri Dunant (côté îlot B),
- Le 22/02/2022 les parcelles T 189, 190, 192 constituant l'actuelle allée Henri Dunant (côté îlot C1) et les parcelles T 195, 198, 201 constituant l'impasse Hippolyte Pinson (côté îlot C2).



ZAC des Hauts-de-Joinville

Rapport de clôture concession d'aménagement

6. Le bilan financier de l'opération (CRFA)

ZAC DES HAUTS DE JOINVILLE			
BILAN PREVISIONNEL D'AMENAGEMENT			
DEPENSES	EUROS HT	RECETTES	EUROS HT
ACQUISITIONS FONCIERS APPARTENANT A LA VILLE	8 355 404	CHARGES FONCIERES	
ACQUISITIONS FONCIERS PRIVES ET EVICTIONS	23 474 174	ILOT A	14 373 000
FRAIS LIES AU FONCIER	1 296 448	ILOT B	12 550 655
PARTICIPATION FINANCIERE DE L'AMENAGEUR	1 301 915	ILOT C	14 191 180
TRAVAUX DE MISE EN ETAT DES TERRAINS	1 137 853	ILOT E	2 628 000
TRAVAUX DE VRD ET D'ESPACES PUBLICS	5 061 530	ILOT F	2 606 243
TRAVAUX DES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE	9 930 386		
HONORAIRES TECHNIQUES	1 272 893		
FRAIS DIVERS ET FINANCIERS	1 583 465	PARTICIPATION DE LA VILLE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS REALISES PAR L'AMENAGEUR	10 325 799
GESTION	2 782 445	REVENTES DIVERSES TERRAINS, BAUX COMMERCIAUX, LOYERS, PRODUITS FINANCIERS	1 521 636
ALEAS	2 000 000		
TOTAL DEPENSES PREVISIONNELLES	58 196 513	TOTAL RECETTES PREVISIONNELLES	58 196 513

7. Achèvement de l'opération d'aménagement

Le projet d'aménagement de la ZAC des Hauts-de-Joinville s'achève donc en 2022 avec la livraison du dernier équipement public, le jardin Jacques Chirac.

Le centre-ville de Joinville bénéficie aujourd'hui d'une dynamique autour des nouveaux habitants, des commerçants et des actifs qui y travaillent. La requalification des trottoirs et les nouveaux équipements publics garantissent également la réussite de cette nouvelle vie de quartier.

L'ensemble des missions confié à l'aménageur Eiffage aménagement est terminé, justifiant ainsi la possibilité pour les Collectivités (mairie - EPT) de demander la suppression de la ZAC des Hauts-de-Joinville.



ZAC des Hauts-de-Joinville

Rapport de clôture concession d'aménagement

ANNEXE 1 Données administratives : les grandes étapes de la ZAC

- **4 mai 2004** : approbation par le Conseil Municipal des objectifs de la création de la ZAC des Hauts de Joinville, ainsi que les objectifs et modalités de concertation
- **21 mars 2007** : approbation par le Conseil Municipal du bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC, décision de création de la ZAC et arrêt du dossier de création de la ZAC, décision de réaliser la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement et d'en confier la réalisation à un aménageur, décision d'engagement des études nécessaires à l'établissement du dossier de réalisation et du dossier de DUP & d'enquête parcellaire correspondante
- **Mars 2007** : consultation d'aménageurs
- **19 décembre 2007** : approbation par le Conseil Municipal de la concession d'aménagement de la ZAC et le choix de l'aménageur (candidature de la société GESTEC - devenue depuis Eiffage Aménagement – retenue)
- **18 février 2008** : signature du traité de concession d'aménagement, conclu en application des articles L.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme
- **30 juin 2009** : approbation par le Conseil Municipal de l'avenant n° 1 au traité de concession d'aménagement
- **30 juin 2009** : autorisation du Conseil Municipal à soumettre le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme à une enquête publique, valant enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.)
- **du 19 octobre au 19 décembre 2009** : enquête publique
- **30 mai 2010** : approbation par le Conseil Municipal de la modification du Plan Local d'Urbanisme de la zone UBa correspondant à la ZAC des Hauts de Joinville
- **30 mai 2010** : déclaration de projet réalisée par délibération du conseil municipal
- **29 juin 2010** : approbation par le Conseil Municipal du dossier de réalisation de la ZAC ainsi que du programme des équipements publics
- **29 juin 2010** : approbation par le Conseil Municipal du compte rendu annuel à la collectivité locale arrêté au 31 décembre 2009
- **7 juillet 2010** : déclaration d'utilité publique par le Préfet du Val-de-Marne de l'opération de la ZAC des « Hauts de Joinville »,
- **5 avril 2011** : approbation par le Conseil Municipal du dossier d'enquête parcellaire,
- **29 juin 2011** : approbation par le Conseil Municipal du compte rendu annuel à la collectivité locale arrêté au 31 décembre 2010,
- **7 juillet 2011** : arrêt par le Préfet du Val-de-Marne de l'ouverture d'une enquête parcellaire du 1^{er} au 19 septembre 2011,
- **26 décembre 2011** : déclaration d'arrêté de cessibilité délivré par le Préfet du Val-de-Marne des parcelles contenues dans les îlots A, B et E.
- **21 juin 2012** : ordonnance d'expropriation prononcée par le Tribunal de Grande Instance de Créteil pour les îlots A et E
- **27 novembre 2012** : approbation par le Conseil Municipal du compte rendu annuel à la collectivité locale arrêté au 31 décembre 2011
- **2 avril 2013** : approbation par le Conseil Municipal des modificatifs au dossier de réalisation de la ZAC ainsi qu'au programme des équipements publics
- **2 avril 2013** : approbation par le Conseil Municipal de l'avenant n°2 au traité de concession d'aménagement
- **2 avril 2013** : approbation par le Conseil Municipal du compte rendu annuel à la collectivité locale arrêté au 31 décembre 2012
- **29 avril 2014** : approbation par le Conseil Municipal de l'acquisition en VEFA de la crèche de l'îlot et du RAM situé dans l'îlot A
- **24 juin 2014** : approbation par le Conseil Municipal du compte rendu annuel à la collectivité locale arrêté au 31 décembre 2013
- **29 juin 2015** : approbation par le Conseil Municipal de la demande de prorogation de la DUP de la ZAC des Hauts de Joinville



ZAC des Hauts-de-Joinville

Rapport de clôture concession d'aménagement

- **29 juin 2015** : approbation par le Conseil Municipal du compte rendu annuel à la collectivité locale arrêté au 31 décembre 2014
- **2 juillet 2015** : prorogation de la déclaration d'utilité publique par le Préfet du Val-de-Marne de de la ZAC des Hauts de Joinville
- **14 juin 2016** : approbation par le Conseil Municipal du compte rendu annuel à la collectivité locale arrêté au 31 décembre 2015
- **27 juin 2017** : approbation par le Conseil Municipal du compte rendu annuel à la collectivité locale arrêté au 31 décembre 2016
- **27 juin 2017** : approbation par le Conseil Municipal de la modification du dossier de réalisation de la ZAC et du programme des équipements publics
- **27 juin 2017** : approbation par le Conseil Municipal de l'avenant n°3 au traité de concession d'aménagement
- **31 décembre 2017** : approbation par le Conseil de Territoire du compte rendu financier annuel à la collectivité locale arrêté au 31 décembre 2017
- **14 février 2018** : approbation par le Conseil Territorial de l'avenant n°4 au traité de concession actant le transfert de la compétence aménagement de la commune à l'EPT Paris Est Marne & Bois
- **17 décembre 2018** : approbation par le Conseil Territorial de l'avenant n°5 au traité de concession
- **2 juillet 2019** : approbation par le Conseil de Territoire du compte rendu financier annuel à la collectivité locale arrêté au 31 décembre 2018
- **15 septembre 2020** : approbation par le Conseil de Territoire du compte rendu financier annuel à la collectivité locale arrêté au 31 décembre 2019
- **7 décembre 2021** : approbation par le Conseil de Territoire du compte rendu financier annuel à la collectivité locale arrêté au 31 décembre 2020
- **Fin 2022** : approbation par le Conseil de Territoire du compte rendu financier annuel de clôture 2021-2022 à la collectivité locale arrêté au 30 septembre 2022 valant quitus, clôture et suppression par le Territoire PEMB de la ZAC des Hauts de Joinville

ANNEXE 2 Plan de synthèse géomètre

ILOT F			
PARCELLE CADASTRALE (origine de l'opération)	CONTENANCE CADASTRALE	PARCELLE CADASTRALE	CONTENANCE CADASTRALE
S - N°84	19a292ca		
S - N°88	54a89ca	S - N°115 (Commune) S - N°116 S - N°117	- 14ca 02a222ca
S - N°102	06a86ca	S - N°118 (Commune) S - N°119 S - N°120	- 01ca 11ca