



CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 11 OCTOBRE 2022

Nombre de membres composant le Conseil 33
Nombre de membres présents à la séance 25
Nombre de membres représentés 7
Nombre de membres non représentés 1

Le mardi 11 octobre 2022 à 20h00 les membres composant le Conseil Municipal de la Commune de Joinville-le-Pont se sont réunis dans la salle du Conseil Municipal.

ETAIENT PRÉSENTS :

Monsieur Olivier DOSNE, Monsieur Francis SELLAM, Madame Chantal DURAND, Monsieur Michel DESTOUCHES, Madame Virginie TOLLARD, Monsieur Stephan SILVESTRE, Monsieur Maxime OUANOUNOU, Madame Liliane REUSCHLEIN, Monsieur Brahim BAHMAD, Madame Corinne FIORENTINO, Monsieur Laurent OTTAVI, Madame Anne MAROLLEAU, Monsieur Jérôme TAGNON, Madame Hélène DECOTIGNIE, Madame Stéphanie BRANCO, Monsieur Olivier LAVIGNE, Monsieur Frédéric GOMES, Madame Murielle VILLETELLE, Madame Béatrice NICOLAS-DARROU, Madame Séverine DOS SANTOS, Madame Luisa DOLOGUELE, Monsieur Philippe PLATON, Monsieur Jean-François CLAIR, Monsieur Maxence GEORGEAUD, Monsieur Tony RENUCCI

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ABSENTS REPRÉSENTÉS :

Madame Chantal ALLAIN donne procuration à Monsieur Francis SELLAM, Monsieur Julien KARAM donne procuration à Monsieur Olivier DOSNE, Monsieur Guillaume LEVANNIER donne procuration à Monsieur Brahim BAHMAD, Madame Laura MANACH donne procuration à Monsieur Olivier LAVIGNE, Madame Sandrine PARIS-PESCAROU donne procuration à Monsieur Philippe PLATON, Monsieur Rémi DECOUT-PAOLINI donne procuration à Madame Luisa DOLOGUELE, Madame Sylvie MERCIER donne procuration à Monsieur Tony RENUCCI

ABSENT(S) NON REPRÉSENTÉ(S) :

Monsieur Areski OUDJEBOUR

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Monsieur Maxime OUANOUNOU

PRÉSIDENT DE SÉANCE : Monsieur Francis SELLAM

DELIBERATION N° 19

APPROBATION DU CRFA 2021-2022 DE CLÔTURE VALANT QUITUS ÉTABLI PAR L'AMÉNAGEUR EIFFAGE AMÉNAGEMENT, CLÔTURE ET SUPPRESSION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DES HAUTS DE JOINVILLE

PREAMBULE - Monsieur Francis SELLAM, 1er Adjoint au Maire délégué aux finances, aux ressources humaines et au logement

Mes chers collègues,

Depuis le début des années 2000, la Commune de Joinville-le-Pont a engagé un processus de

221011_19

réflexion sur la requalification de son centre-ville « Les Hauts-de-Joinville » par le lancement d'études préalables sur ce secteur qui s'étend du pôle RER à la place du 8 mai 1945.

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

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

Mais ce quartier présentait de nombreuses faiblesses : voie départementale à 3 voies très accidentogène avec un flux automobile trop rapide pour un centre-ville, embouteillages, équipements obsolètes, commerces non structurants ou à bout de souffle, logements sous arrêté de mise en péril, etc...

La ZAC des Hauts de Joinville a donc été créée le 21 mars 2007 par la Commune de Joinville-le-Pont avec pour objectif de redonner au quartier son caractère de « coeur de ville » en redynamisant le linéaire commercial, et de restructurer le bâti le long de la rue de Paris en rationalisant l'utilisation des îlots, de créer des espaces publics permettant de retrouver une ambiance urbaine et paysagère agréable, pacifiée en faveur des piétons et de la mobilité douce en réduisant la rue de Paris de 3 à 2 voies et en réalisant une piste cyclable bidirectionnelle, et de créer des équipements en centre-ville.

La réalisation de la ZAC a été concédée à un aménageur, la société Eiffage Aménagement, par un traité de concession d'aménagement signé le 18 février 2008, modifié par cinq avenants permettant à la ZAC d'évoluer au fil du temps pour s'adapter à l'évolution des besoins.

Ce traité organisait les relations entre la ville et l'aménageur, autour de trois principaux thèmes :

- Le foncier : l'acquisition des terrains nécessaires à l'opération, une déclaration d'utilité publique ayant permis l'expropriation des biens nécessaires à la réalisation de la ZAC ;
- La réalisation des travaux d'équipements publics : liste des équipements à réaliser dans le cadre de la ZAC et répartition entre ceux dont la réalisation est confiée à l'aménageur et ceux réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'autorité concédante, ainsi que la part des participations de l'aménageur à la réalisation de ces équipements ;
- La cession de charges foncières, c'est-à-dire la vente des lots aménagés à des promoteurs pour la réalisation des logements, équipements et commerces prévus dans la ZAC.

Pour mémoire, le programme global des constructions réalisées totalise une superficie d'environ 44 608 m² de construction (logements + commerces/activités + logements étudiants) répartis en 6 îlots (A, B, F, C1, C2 et E) hors équipements publics communaux de superstructure, ventilée comme suit :

- Environ 6 047 m² de commerces et d'activités (y compris le plateau médical de l'îlot B),
- Environ 36 197 m² de logements (556 logements) dont 10% de logements sociaux,
- 2 364 m² de résidence étudiante (95 logements).

Plusieurs équipements publics ont également été réalisés dans la ZAC, sous la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur :

- En superstructure : la crèche des « Petits Chéris » (34 berceaux) et un relais pour assistantes maternelles (Ram), l'équipement sportif du « Bataillon de Joinville » (dojo et salle omnisports)
- En infrastructure : l'Allée Henri Dunant (voie communale) a été créée, la rue de Paris (voie départementale) a été entièrement requalifiée (trottoirs, et chaussée passant de 3 à 2 voies), ainsi que l'impasse Hippolyte Pinson (voie communale), le parvis de l'Hôtel de Ville et la portion de la rue Henri Vel Durand située en ZAC / un parking public a été créé sous l'îlot F, ainsi qu'un belvédère pour l'accès PMR à la Salle Prévert située derrière la Mairie.

Les abords de l'îlot E (résidence étudiante) ont quant à eux été requalifiés sous maîtrise d'ouvrage de la Commune, ainsi que les stationnements de la Place du 8 mai 1945.

Le jardin public d'environ 3 000m², baptisé par la Commune « Le parc Jacques Chirac » (également dit « l'îlot D » de la ZAC), a également été réalisé sous maîtrise d'ouvrage de la Commune de Joinville-le-Pont : il a été livré et ouvert au public en mars 2022. Cet équipement public marque la fin

de la réalisation du programme de la ZAC des Hauts de Joinville.

Le bilan prévisionnel de clôture de l'opération arrêté au 30 septembre 2022 et communiqué par l'aménageur est un bilan parfaitement équilibré, les dépenses et les recettes représentant un montant respectif total de 58 196 513 € HT.

Vous constaterez aussi que le bilan final pour la Ville de cette opération d'aménagement est de 2 064 881 euros ce qui au regard des équipements créés et des espaces réhabilités est très faible.

Depuis le 1er janvier 2018, l'Etablissement Public Territorial, Paris Est Marne & Bois exerce de plein droit la compétence « définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement », à l'exception des opérations d'intérêt métropolitain. C'est donc l'EPT qui va officiellement clôturer la ZAC. Cependant, puisque la Ville en a été à l'initiative, il nous revient aussi de délibérer pour :

- approuver le Compte-Rendu Financier Annuel (CRFA) 2021/ 30 septembre 2022 valant quitus et présentant les derniers flux financiers entre la Ville et l'aménageur, à savoir un reste à payer de l'aménageur à la Ville de 153 196 € HT et un reste à payer de la Ville à l'aménageur de 86 970,41 € HT,
- prendre acte du rapport de présentation de clôture et de ses annexes exposant les motifs de la suppression de la ZAC des Hauts de Joinville,
- rendre un avis favorable à la clôture et la suppression de la ZAC des Hauts de Joinville à Joinville-le-Pont.

Principaux textes réglementaires	- Code de l'urbanisme et notamment les articles L.300-1 et suivants, et R 311-12 - délibérations du Conseil Municipal de Joinville-le-Pont en date des 4 mai 2004 et 29 juin 2010 décidant la création de la ZAC des Hauts de Joinville puis approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics - délibérations du Conseil Municipal de Joinville-le-Pont en date des 19 décembre 2007, 30 juin 2009, 2 avril 2013, 27 juin 2017, 29 mars 2018 approuvant le projet de traité de concession et ses avenants 1, 2, 3, 4, 5 - traité de concession signé le 15 février 2008 avec la société Gestec devenue Eiffage Aménagement, - délibérations du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois en date du 14 février 2018 approuvant l'avenant 4 du Traité de Concession, et en date du 17 décembre 2018 approuvant l'avenant 5 du Traité de concession
Principaux documents de référence	- compte-rendu financier annuel (CRFA) 2021/ 30 septembre 2022 - rapport de présentation de clôture et de ses annexes

A reçu un avis favorable en Commission Transition écologique, Urbanisme et Mobilité du 03/10/2022

LE CONSEIL,

Après en avoir délibéré par :

Pour	23	Monsieur Francis SELAM (liste "joinville avec vous"), Madame Chantal DURAND (liste "joinville avec vous"), Monsieur Michel DESTOUCHES (liste "joinville avec vous"), Madame Virginie TOLLARD (liste "joinville avec vous"), Monsieur Stephan SILVESTRE (liste "joinville avec vous"), Madame Chantal ALLAIN (liste "joinville avec vous"), Monsieur Maxime OUANOUNOU (liste "joinville avec vous"), Madame Liliane REUSCHLEIN (liste "joinville avec vous"), Monsieur Brahim BAHMAD (liste "joinville avec vous"), Madame Corinne FIORENTINO (liste "joinville avec vous"), Monsieur Laurent OTTAVI (liste "joinville avec vous"), Madame Anne MAROLLEAU (liste "joinville avec vous"), Monsieur Jérôme TAGNON (liste "joinville avec vous"), Madame Hélène DECOTIGNIE (liste "joinville avec vous"), Madame Stéphanie BRANCO (liste "joinville avec vous"), Monsieur Olivier LAVIGNE (liste "joinville avec vous"), Monsieur Frédéric GOMES (liste "joinville avec vous"), Madame Murielle VILLETTE (liste "joinville avec vous"), Madame Béatrice NICOLAS-DARROU (liste "joinville avec vous"), Madame Séverine DOS SANTOS (liste "joinville avec vous"), Monsieur Julien KARAM (), Monsieur Guillaume LEVANNIER (liste "joinville avec vous"), Madame Laura MANACH (liste "joinville avec vous")
Contre	4	Monsieur Jean-François CLAIR (liste "jaji j'agis j'innove pour joinville-le-pont"), Madame Sylvie MERCIER (liste "jaji j'agis j'innove pour joinville-le-pont"), Monsieur Maxence GEORGEAUD (liste "jaji j'agis j'innove pour joinville-le-pont"), Monsieur Tony RENUCCI (liste "jaji j'agis j'innove pour joinville-le-pont")
Abstention	4	Madame Luisa DOLOGUELE (Liste "Un nouvel horizon avec les joinvillais"), Madame Sandrine PARIS-PESCAROU (Liste "Un nouvel horizon avec les joinvillais"), Monsieur Philippe PLATON (Liste "Un nouvel horizon avec les joinvillais"), Monsieur Rémi DECOUT-PAOLINI (Liste "Un nouvel horizon avec les joinvillais")

Article 1^{er} : Approuve le Compte-rendu Financier Annuel (CRFA) 2021/ 30 septembre 2022 valant quitus et présentant les derniers flux financiers entre la Ville et l'aménageur, à savoir un reste à payer de l'aménageur à la Ville de 153 196 € HT et un reste à payer de la Ville à l'aménageur de 86 970,41 € HT.

Article 2 : Prend acte du rapport de présentation de clôture et de ses annexes exposant les motifs de la suppression de la ZAC des Hauts de Joinville.

Article 3 : Rend un avis favorable à la clôture et la suppression de la ZAC des Hauts de Joinville à Joinville-le-Pont.

Le Maire - M. Olivier DOSNE

Le secrétaire de séance - Monsieur Maxime OUANOUNOU



Je soussigné, Maxime OUANOUNOU, Adjoint au Maire, certifie le caractère exécutoire de la présente délibération :

Publiée sous format électronique le : 14 OCT. 2022

Télétransmise au contrôle de légalité le : 13 OCT. 2022 A Joinville-le-Pont le

20 OCT. 2022

