



Etablissement  
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 23 juin 2020

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2020-06-23\_1839

L'Haÿ-les-Roses – ZAC Entrée de Ville – Paul  
Hochart – Engagement de la procédure  
de déclaration d'utilité publique

L'an deux mille vingt, le 23 juin à 19h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 17 juin 2020. Conformément à l'ordonnance n° 2020-562 du 13 mai 2020 dans le cadre de l'épidémie de covid-19, la séance se déroule à huis clos, le caractère public de la séance étant respecté par sa retransmission en direct. Le quorum est ramené à un tiers des membres, il comprend les pouvoirs, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs.

| Présents et représentés |          |                 |             |          |                   |      |
|-------------------------|----------|-----------------|-------------|----------|-------------------|------|
| Ville                   | Titre    | NOM             | Prénom      | Présent  | A donné pouvoir à | Vote |
| Vitry-sur-Seine         | Monsieur | AFFLATET        | Alain       | Repr.    | M. BEUCHER        | P    |
| Orly                    | Monsieur | ATLAN           | Thierry     | Présent  |                   | P    |
| Valenton                | Madame   | BAUD            | Françoise   | Repr.    | Mme TORDJMAN      | P    |
| Vitry-sur-Seine         | Monsieur | BELL-LLOCH      | Pierre      | Repr.    | M. LEPRETRE       | P    |
| Le Kremlin-Bicêtre      | Madame   | BENBELKACEM     | Sarah       | Repr.    | M. NOURY          | P    |
| Savigny-sur-Orge        | Monsieur | BENETEAU        | Sébastien   | Présent  |                   | P    |
| Viry-Chatillon          | Monsieur | BERENGER        | Jérôme      | Repr.    | M. PETETIN        | P    |
| Thiais                  | Monsieur | BEUCHER         | Daniel      | Présent  |                   | P    |
| Chevilly-Larue          | Monsieur | BOIVIN          | Régis       | Repr.    | Mme DAUMIN        | P    |
| Vitry-sur-Seine         | Monsieur | BOURJAC         | Jean-Marc   | Repr.    | M. SAC            | P    |
| Ivry-sur-Seine          | Monsieur | BOUYSSOU        | Philippe    | Présent  |                   | P    |
| Arcueil                 | Monsieur | BREUILLER       | Daniel      | Repr.    | Mme GILGER-TRIGON | P    |
| Fresnes                 | Madame   | CHAVANON        | Marie       | Repr.    | M. ATLAN          | P    |
| Ivry-sur-Seine          | Monsieur | CHIESA          | Pierre      | Repr.    | M. LIPIETZ        | C    |
| Gentilly                | Monsieur | DAUDET          | Patrick     | Repr.    | Mme TORDJMAN      | P    |
| AChevilly-Larue         | Madame   | DAUMIN          | Stéphanie   | Présente |                   | P    |
| Cachan                  | Madame   | DE COMARMOND    | Hélène      | Repr.    | M. VIELHESCAZE    | P    |
| L'Haÿ-les-Roses         | Monsieur | DECROUY         | Clément     | Repr.    | M. JEANBRUN       | P    |
| Thiais                  | Monsieur | DELL'AGNOLA     | Richard     | Présent  |                   | P    |
| Choisy-le-Roi           | Madame   | DESPRE          | Catherine   | Repr.    | M. TMIMI          | P    |
| Choisy-le-Roi           | Monsieur | DIGUET          | Patrice     | Repr.    | M. TMIMI          | P    |
| Villeneuve-St-Georges   | Monsieur | GAUDIN          | Philippe    | Repr.    | M. BEUCHER        | P    |
| Arcueil                 | Madame   | GILGER-TRIGON   | Anne-Marie  | Présente |                   | P    |
| Villejuif               | Monsieur | GIRARD          | Dominique   | Repr.    | M. SAC            | P    |
| Villeneuve-le-Roi       | Monsieur | GONZALES        | Didier      | Repr.    | Mme LALLIER       | P    |
| Ablon-sur-Seine         | Monsieur | GRILLON         | Eric        | Repr.    | M. SOURD          | P    |
| Savigny-sur-Orge        | Monsieur | GUETTO          | Daniel      | Repr.    | M. BENETEAU       | P    |
| Choisy-le-Roi           | Monsieur | GUILLAUME       | Didier      | Repr.    | Mme DAUMIN        | P    |
| Choisy-le-Roi           | Madame   | GUINERY         | Annick      | Présente |                   | P    |
| Orly                    | Madame   | JANODET         | Christine   | Repr.    | Mme GILGER-TRIGON | P    |
| L'Haÿ-les-Roses         | Monsieur | JEANBRUN        | Vincent     | Présent  |                   | P    |
| Vitry-sur-Seine         | Monsieur | KENNEDY         | Jean-Claude | Repr.    | M. LEPRETRE       | P    |
| Paray-Vieille-Poste     | Madame   | LALLIER         | Nathalie    | Présente |                   | P    |
| Le Kremlin-Bicêtre      | Monsieur | LAURENT         | Jean-Luc    | Repr.    | M. NOURY          | P    |
| Villejuif               | Monsieur | LE BOHELLEC     | Franck      | Repr.    | M. JEANBRUN       | P    |
| Vitry-sur-Seine         | Madame   | LEFEBVRE        | Fabienne    | Repr.    | Mme VEYRUNES      | P    |
| Vitry-sur-Seine         | Monsieur | LEPRETRE        | Michel      | Présent  |                   | P    |
| L'Haÿ-les-Roses         | Monsieur | LESSELINGUE     | Pascal      | Repr.    | Mme SOURD         | P    |
| Thiais                  | Madame   | LEURIN-MARCHEIX | Virginie    | Repr.    | M. DELL'AGNOLA    | P    |
| Villejuif               | Monsieur | LIPIETZ         | Alain       | Présent  |                   | C    |

|                  |          |                   |            |          |                |   |
|------------------|----------|-------------------|------------|----------|----------------|---|
| Vitry-sur-Seine  | Madame   | LORAND            | Isabelle   | Repr.    | M. BOUYSSOU    | P |
| Ivry-sur-Seine   | Monsieur | MARCHAND          | Romain     | Présent  |                | P |
| Savigny-sur-Orge | Monsieur | MEHLHORN          | Eric       | Repr.    | M. BENETEAU    | P |
| Vitry-sur-Seine  | Madame   | MONTOIR           | Sylvie     | Repr.    | Mme VEYRUNES   | P |
| Morangis         | Monsieur | NOURY             | Pascal     | Présent  |                | P |
| Villejuif        | Monsieur | PERILLAT-BOTTONET | Franck     | Repr.    | M. MARCHAND    | P |
| Vitry-sur-Seine  | Monsieur | PERREUX           | Jacques    | Repr.    | M. LIPIETZ     | C |
| Juvisy-sur-Orge  | Monsieur | PERRIMOND         | Michel     | Repr.    | M. VILAIN      | P |
| Athis-Mons       | Monsieur | PETETIN           | Pascal     | Présent  |                | P |
| Ivry-sur-Seine   | Madame   | PIERON            | Marie      | Repr.    | M. MARCHAND    | P |
| Cachan           | Monsieur | RABUEL            | Stéphane   | Repr.    | M. VIELHESCAZE | P |
| Juvisy-sur-Orge  | Monsieur | REDA              | Robin      | Repr.    | M. VILAIN      | P |
| Athis-Mons       | Madame   | RODIER            | Christine  | Repr.    | M. PETETIN     | P |
| Athis-Mons       | Monsieur | SAC               | Patrice    | Présent  |                | P |
| Viry-Chatillon   | Monsieur | SAUERBACH         | Laurent    | Repr.    | Mme LALLIER    | P |
| Thiais           | Monsieur | SEGURA            | Pierre     | Repr.    | M. DELL'AGNOLA | P |
| L'Haÿ-les-Roses  | Madame   | SOURD             | Françoise  | Présente |                | P |
| Vitry-sur-Seine  | Madame   | TAILLEBOIS        | Sarah      | Repr.    | M. ATLAN       | P |
| Chevilly-Larue   | Monsieur | TAUPIN            | Laurent    | Présent  |                | P |
| Vitry-sur-Seine  | Monsieur | TMIMI             | Hocine     | Présent  |                | P |
| Gentilly         | Madame   | TORDJMAN          | Patricia   | Présente |                | P |
| Vitry-sur-Seine  | Madame   | VEYRUNES-LEGRAIN  | Cécile     | Présente |                | P |
| Cachan           | Monsieur | VIELHESCAZE       | Camille    | Présent  |                | P |
| Viry-Chatillon   | Monsieur | VILAIN            | Jean-Marie | Présent  |                | P |
| Ivry-sur-Seine   | Madame   | WOJCIECHOWSKI     | Bozena     | Repr.    | M. BOUYSSOU    | P |

**Secrétaire de Séance : Monsieur Vincent JEANBRUN**

|   |                 |                    |                |
|---|-----------------|--------------------|----------------|
| <b>Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire mixte</b> |                 |                    | 94             |
| <b>N° de délibérations</b>  | <b>Présents</b> | <b>Représentés</b> | <b>Votants</b> |
| 1818 à 1861   | 23              | 42                 | 65             |

### Exposé des motifs

La ZAC Entrée de Ville - Paul Hochart a été créée par délibération du Conseil municipal de l'Haÿ-les-Roses en date du 22 juin 2006, avec comme objectif la requalification d'un secteur excentré et peu qualifié de la ville formant néanmoins une entrée de ville sur la RD 7.

Le projet prévoyait la réalisation d'une opération mixte de logements et d'activités d'environ 70 000 m<sup>2</sup> dont la réalisation a été confiée à SADEV 94 sous la forme d'une concession d'aménagement notifiée le 18 septembre 2007.

Le dossier de réalisation a quant à lui été approuvé par délibération du Conseil municipal de l'Haÿ-les-Roses en date du 18 novembre 2008.

Ce projet a été déclaré d'utilité publique une première fois par arrêté préfectoral 2008/4512 du 5 novembre 2008 et a permis l'acquisition par voie d'expropriation de certaines parcelles du périmètre de la ZAC. Il est précisé que cette déclaration d'utilité publique est aujourd'hui expirée.

Le programme contractuel, tel qu'il était prévu n'a pu être mis en œuvre du fait notamment de l'effondrement du marché de l'immobilier d'entreprise et d'un prix d'acquisition des terrains supérieur à l'estimation envisagée lors de l'élaboration du bilan prévisionnel.

La ville a néanmoins souhaité poursuivre l'aménagement du secteur Paul Hochart en faisant évoluer sa programmation. Dans le cadre des études réalisées au titre du NPNRU (études urbaines, économiques, de circulation et de sécurité notamment), elle a intégré ce secteur dans le programme du NPNRU, le projet présentant un intérêt majeur en matière de renouvellement urbain.

L'évolution du programme global des constructions et du programme des équipements publics induite impliquait la modification du dossier de création de ZAC et ne pouvait être formalisée dans le contrat de concession par simple avenant.

La concession avec SADEV 94 a de ce fait été clôturée par délibération du Conseil municipal de l'Haÿ-les-Roses en date du 28 juin 2018 et un nouveau projet a été élaboré, entraînant, d'une part, la modification du dossier de création de la ZAC et, d'autre part, le lancement d'une nouvelle consultation pour désigner un aménageur.

La modification du dossier de création de la ZAC a été approuvée par délibération du Conseil territorial de l'EPT n°2019-06-29 -1529 du 29 juin 2019. Son aménagement a été confié à la société Eiffage Aménagement par voie de concession approuvée par délibération du Conseil territorial de l'EPT n°2019-06-29-1530 du 29 juin 2019.

Le nouveau projet présente une programmation d'environ 60 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec une dominante habitat (environ 53 000 m<sup>2</sup>, soit 900 logements environ), complétée par 1 500 m<sup>2</sup> d'activités et commerces de proximité. Une part importante est consacrée aux équipements publics avec la réalisation d'un groupe scolaire de 25 classes et d'un gymnase pour environ 5 000 m<sup>2</sup>, dans le but d'offrir des équipements de proximité aux habitants du nouveau quartier et de réaliser un véritable « quartier de vie » dans un secteur de la ville qui, jusqu'à lors, était excentré et éloigné de tout équipement public. Le projet urbain retenu permet donc un rééquilibrage de l'organisation territoriale avec la construction d'équipements dans un secteur qui en est totalement dépourvu.

Ce projet a également été retenu par l'ANRU au titre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine et son programme a été validé par le comité national d'engagement du 24 juin 2019 et dans son compte-rendu du 17 septembre 2019.

Cette opération répond donc aux problématiques suivantes :

- La construction d'équipements publics (groupe scolaire et gymnase) indispensables à la vie du nouveau quartier tout en permettant un rééquilibrage géographique de ces derniers sur le territoire communal ;
- La construction d'une offre de logements diversifiée en proposant quelques 900 nouveaux logements dont une part permettant la reconstitution des logements sociaux démolis sur le secteur Lallier dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain ;
- Le désenclavement du quartier par l'aménagement de nouvelles voiries venant l'irriguer et le relier à la RD 7 à l'est, la rue Gustave Charpentier à l'Ouest, la rue Paul Hochart au Sud et favorisant les liaisons au Nord avec le quartier Lebon-Lamartine sur la ville de Villejuif ;
- La démolition/reconstruction in situ d'un foyer de travailleurs migrants géré par la société Coallia et transformé en résidence sociale de 175 logements ;
- L'achèvement de la coulée verte départementale par la réalisation du tronçon Sud vers le Parc de Chérioux.

Ce programme est d'intérêt général et le projet revêt de ce fait un caractère d'utilité publique.

Il se développe sur une superficie d'environ 31 500 m<sup>2</sup> correspondant au périmètre de la ZAC modifiée. L'aménageur actuel, Eiffage Aménagement, est propriétaire de parcelles représentant une surface de 15 985 m<sup>2</sup> et qui correspondent aux parcelles précédemment acquises par SADEV 94, revendues ensuite à la ville de l'Haÿ-les-Roses qui les a cédées à ce nouvel aménageur.

Les parcelles restant à acquérir appartiennent au Conseil Départemental du Val-de-Marne pour une surface de 1 347 m<sup>2</sup> et à des propriétaires privés dont notamment Coallia Habitat pour 5 790 m<sup>2</sup> et les SCI Périol et Foncia pour 5 470 m<sup>2</sup>, ainsi que trois pavillons situés au Nord du chemin des Bouteilles.

La maîtrise foncière de l'ensemble des parcelles du périmètre de la ZAC conditionne la réalisation du projet et des équipements publics indispensables à la vie du quartier.

L'acquisition des terrains revient à l'aménageur, conformément à l'article 3 du traité de concession. Par ailleurs, par délibération n°2019-12-21-1698 du 21 décembre 2019, le Conseil territorial de l'EPT a délégué son droit de préemption urbain à Eiffage Aménagement.

Si les acquisitions amiables sont avant tout privilégiées, le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique peut s'avérer nécessaire pour y parvenir.

Dès lors, il est proposé de recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. En conséquence, et sur avis favorable du Conseil municipal de L'Haÿ-les-Roses du 04 juin 2020, il est proposé au Conseil territorial de décider de l'acquisition par voie amiable, de préemption ou

en dernier recours d'expropriation sur le périmètre de la ZAC Entrée de Ville – Paul Hochart, et de solliciter Monsieur le Préfet du Val-de-Marne pour l'ouverture conjointe de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC et de l'enquête parcellaire.

## DELIBERATION

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

**Vu** le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

**Vu** la non-saisine des commissions décidée par le président conformément à l'ordonnance n°2020-391 ;

**Vu** le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L 121-1 et suivants et R112-1 et suivants ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme de l'Haÿ-les-Roses approuvé par le Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 septembre 2016 et objet d'une modification simplifiée approuvée par le Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 7 novembre 2017 ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal de l'Haÿ-les-Roses en date du 22 juin 2006 approuvant le dossier de création de la ZAC Entrée de Ville - Paul Hochart ;

**Vu** la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 29 juin 2019 approuvant la modification du dossier de création de la ZAC Entrée de Ville - Paul Hochart ;

**Vu** la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 29 juin 2019 attribuant la concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC Entrée de Ville – Paul Hochart à la société Eiffage Aménagement ;

**Vu** le traité de concession d'aménagement notifié le 9 septembre 2019 ;

**Vu** la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 21 décembre 2019 déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à Eiffage Aménagement sur le périmètre de la ZAC Entrée de Ville – Paul Hochart ;

**Vu** le compte-rendu du Comité National d'Engagement de l'ANRU du 24 juin 2019 ;

**Considérant** que la maîtrise foncière de l'ensemble des parcelles du périmètre de la ZAC Entrée de Ville – Paul Hochart conditionne la réalisation du projet et des équipements publics indispensables à la vie du quartier ;

**Considérant** que nonobstant la maîtrise foncière déjà avancée, et la poursuite des discussions amiables, le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique peut s'avérer nécessaire pour y parvenir ;

**Considérant** que, conformément à l'article 3 du traité de concession, les acquisitions doivent être réalisées par Eiffage Aménagement ;

**Considérant** que le secteur de la ZAC Entrée de Ville - Paul Hochart fait l'objet d'une orientation d'aménagement particulière au PLU de l'Haÿ-les-Roses et a été retenu au titre du NPNRU ;

**Considérant** que les parcelles restant à acquérir constituent pour partie le terrain d'assiette des futurs équipements publics à réaliser ;

**Considérant** que compte tenu du programme prévisionnel précité, prévoyant notamment la réalisation de logements, d'équipements publics (groupe scolaire, gymnase), de logements et d'aménagement tendant au désenclavement et à la requalification du quartier l'opération ZAC « Entrée de ville – Paul Hochart » revêt un caractère d'utilité publique incontestable ;

Sur avis favorable du Conseil municipal de L'Haÿ-les-Roses du 04 juin 2020 ;

Entendu le rapport de M. Romain Marchand ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

### Le Conseil territorial délibère et, à la majorité,

1. Décide de l'acquisition par voie amiable, de préemption, ou en dernier recours d'utiliser la procédure d'expropriation sur le périmètre de la ZAC Entrée de Ville - Paul Hochart à l'Haÿ-les-Roses.
2. Sollicite Monsieur le Préfet pour l'ouverture conjointe :
  - de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC Entrée de Ville - Paul Hochart,
  - de l'enquête parcellaire, en vue de délimiter les parcelles et immeubles à acquérir.
3. Précise les mesures de publicité de la présente délibération :
  - Publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
  - Affichage au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie de L'Haÿ-les-Roses pour une durée d'un mois.
4. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement.
5. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
6. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

**Vote : Pour : 62 – Contre : 3**

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture affichée et publiée le 30 juin 2020



A Vitry-sur Seine, le 26 juin 2020  
Le Président

Michel LEPRETRE

*Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.*