

ARRETE PREFECTORAL n° 2025/03834 du 12 3 SEP. 2025

**portant suppression de la zone d'aménagement concerté du Val Pompadour
sur le territoire des communes de Valenton et Villeneuve-Saint-Georges**

LE PREFET DU VAL-DE-MARNE

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 311-1 et suivants, et R. 311-1 et suivants ;

VU le décret du 6 novembre 2024 portant nomination de M. Etienne STOSKOPF en qualité de préfet du Val-de-Marne ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2000/2486 du 18 juillet 2000, créant la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Val Pompadour sur le territoire des communes de Valenton et Villeneuve-Saint-Georges ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2005/964 du 21 mars 2005 approuvant le programme des équipements publics de la ZAC départementale du Val Pompadour sur le territoire des communes de Valenton et Villeneuve-Saint-Georges ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2012/952 du 20 mars 2012 approuvant le dossier de réalisation modifié et le nouveau programme des équipements publics de la ZAC départementale du Val Pompadour sur le territoire des communes de Valenton et Villeneuve-Saint-Georges ;

VU la délibération n° 2024-8-2. 7 33/1 du conseil départemental en date du 9 décembre 2024 portant approbation du dossier de clôture de la ZAC départementale du Val Pompadour sur le territoire des communes de Valenton et Villeneuve-Saint-Georges ;

VU l'avis de la commune de Villeneuve-Saint-Georges en date du 3 mars 2025 ;

VU l'avis de la commune de Valenton en date du 10 mars 2025 ;

VU la délibération n°2025-03-18_3881 de l'établissement public territorial « Grand-Orly Seine Bièvre » en date du 18 mars 2025 ;

VU le courrier du président du conseil départemental du Val-de-Marne en date du 18 décembre 2024 demandant au préfet du Val-de-Marne la suppression de la ZAC départementale du Val Pompadour sur le territoire des communes de Valenton et Villeneuve-Saint-Georges ;

VU le rapport de présentation des motifs de la suppression ;

Considérant que l'aménagement des équipements publics et des infrastructures de la ZAC est achevé à l'exception de trois constructions prévues sur le lot A3 à Valenton,

Considérant que la ville de Valenton a donné son accord quant à l'intégration de la rue Vasco de Gama dans son domaine public, constituant le seul accès routier au lot A3, et à la prise en charge des travaux de remise en état,

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture du Val-de-Marne,

ARRETE

ARTICLE 1

La zone d'aménagement concerté (ZAC) départementale du Val Pompadour sur le territoire des communes de Valenton et Villeneuve-Saint-Georges est supprimée.

ARTICLE 2

Conformément aux articles R. 311-5 et R. 311-12 du code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet :

- d'un affichage pendant un mois en mairies de Valenton et Villeneuve-Saint-Georges ;
- d'un affichage pendant un mois à l'établissement public territorial « Grand-Orly Seine Bièvre » ;
- d'une mention en caractères apparents dans l'un des journaux diffusés dans le département du Val-de-Marne ;
- d'une publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du Val-de-Marne.

En outre, cet arrêté, accompagné du rapport de présentation, sera tenu à la disposition du public :

- en mairies de Valenton et Villeneuve-Saint-Georges ;
- sur rendez-vous à la préfecture du Val-de-Marne (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial – bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique – 21-29 avenue du Général de Gaulle 94 038 Créteil Cedex) au 3^e étage (pièce 337) du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00, la prise de rendez-vous s'effectuant par courriel : pref-enquetepublique@val-de-marne.gouv.fr

ARTICLE 3

Le présent arrêté est susceptible de recours devant le Tribunal administratif de Melun (43 rue du Général de Gaulle, Case postale n° 8630, 77 008 Melun Cedex), dans un délai de deux mois à compter de son affichage en mairie.

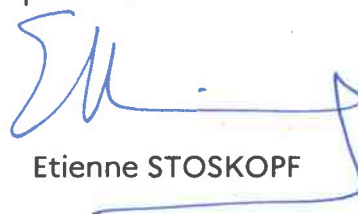
Ce recours peut être déposé auprès de cette juridiction administrative par voie postale, sur place auprès de l'accueil de la juridiction, ou par le biais de l'application <https://www.telerecours.fr/>

Durant ce délai, un recours gracieux peut être exercé auprès de l'autorité préfectorale. L'exercice du recours gracieux proroge de deux mois le délai d'exercice du recours contentieux.

ARTICLE 4

Le secrétaire général de la préfecture du Val-de-Marne, le sous-préfet de l'Haÿ-les-Roses, le président de l'établissement public territorial « Grand-Orly Seine Bièvre », le président du conseil départemental du Val-de-Marne et les maires des communes de Valenton et de Villeneuve-Saint-Georges sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le préfet du Val-de-Marne



Etienne STOSKOPF



DOSSIER DE CLÔTURE

Communes de Valenton et
de Villeneuve-Saint-Georges

ZAC départementale du Val Pompadour

MU ET RATTACHE A MON ARRETE EN DATE DU 12 3 SEP. 2025
LE PREFET,

SOMMAIRE

1 – ASPECTS ADMINISTRATIFS	3
1.1 La procédure de ZAC	3
1.2 Présentation du projet - Programmation	3
1.3 Clôture de la ZAC	6
2 – ASPECTS FONCIERS	6
2.1 Les acquisitions.....	6
2.2 Les cessions.....	7
2.3 Les espaces publics	8
3 – ASPECTS JURIDIQUES	8
3.1 Rapport spécial	8
3.2 Contentieux	8
4 – ASPECTS TECHNIQUES	9
4.1 Marché de travaux.....	9
4.2 Engagements non soldés et budgets non arrêtés au 31/12/2024	9
5 – ASPECTS FINANCIERS	10
5.1 Préambule.....	10
5.2 Les dépenses engagées.....	10
5.3 Les recettes réalisées.....	11
5.4 Les moyens de financement.....	11
5.5 Le résultat de l'opération	12
5.6 Bilan de clôture	13

1 – ASPECTS ADMINISTRATIFS

1.1 La procédure

A la fin des années 1990, le Conseil général du Val-de-Marne a décidé d'engager une importante opération d'aménagement dans le secteur du Val Pompadour, situé sur le territoire des communes de Valenton et de Villeneuve-Saint-Georges, et en limite du territoire de la commune de Créteil.

Le site du Val Pompadour se situe à la fois dans le secteur d'envergure régionale de la "Seine Amont" et au cœur de la Plaine Centrale du Val-de-Marne, secteur stratégique de développement urbain au regard des nombreuses activités, des infrastructures et des équipements qui y sont implantés et s'y développent.

Le centre de la Plaine Centrale constitue alors une des dernières grandes réserves foncières de la proche couronne et le secteur du Val Pompadour est desservi par des infrastructures routières d'importance (RN 6 et RN 406), ce qui constitue de fait un atout majeur. Les accès par transports en commun vont s'y développer et s'y organiser par ailleurs. Ainsi, une future gare intermodale de transports collectifs (qui assurera notamment l'interconnexion du RER D au bus en site propre Trans-Val-de-Marne) sera aménagée à proximité du carrefour Pompadour en 2013, alors que la liaison Villejuif/Sucy-Bonneuil de l'antenne Sud-Est du projet de réseau Orbitale (l'actuelle ligne de bus 393) desservira le secteur du Val Pompadour.

C'est pourquoi les collectivités publiques y prêtent un intérêt tout particulier, en vue d'y élaborer un aménagement cohérent et harmonieux et d'y assurer un développement économique certain.

Dès le début des années 1990, le département du Val-de-Marne réalise dans le secteur les premiers aménagements structurants tels que le Parc Départemental de la Plage Bleue à Valenton, participe à l'aménagement de la Coulée verte Régionale et crée la nouvelle voie de liaison RD 60 / RD 94 (actuelle RD 102).

En continuité avec ces projets d'envergure, le département du Val-de-Marne décide du principe d'engager une vaste opération d'aménagement sur le secteur du Val Pompadour. De fait, la Coulée verte Régionale et la nouvelle RD 102, constitueront un véritable "mail urbain" et pourront former l'épine dorsale du futur quartier du Val Pompadour.

Par une délibération en date du 3 février 1997, le Conseil général du Val-de-Marne a donc décidé d'intervenir dans ce secteur et d'engager des études préalables. La réalisation d'une zone mixte d'activités et d'habitat ainsi qu'une importante zone verte de loisirs, bien desservie par les réseaux routiers et de transports en commun, nécessite une force d'intervention et de négociation que seule une participation du Département aux côtés des communes permet d'atteindre.

C'est pourquoi le Département du Val-de-Marne a confié dans une première phase à SADEV 94, par délibération du 14 avril 1997, un mandat d'études et de faisabilité sur le secteur du Val Pompadour.

Les grandes orientations d'aménagement ont fait apparaître la possibilité de réaliser une ZAC départementale sur le secteur du Val Pompadour, sur un périmètre couvrant une superficie d'environ 60 hectares, situés sur le territoire des communes de Valenton et de Villeneuve-Saint-Georges.

A cette première approche, il s'est dégagé la possibilité de favoriser l'implantation d'activités, par la création d'un parc d'activités, et de construire des logements, des équipements et des commerces, en continuité avec le quartier existant du Val Pompadour. Les études réalisées ont permis de conforter les objectifs de développement d'une zone d'emploi dans le secteur de la Plaine Centrale, d'amélioration de la qualité de l'environnement et de requalification urbaine.

Le département du Val-de-Marne, par délibération en date du 25 janvier 1999, a approuvé les résultats et les objectifs de l'étude. Il a décidé de lancer la concertation préalable à la création d'une ZAC départementale.

Cette concertation préalable s'est déroulée au mois de mai 1999 sous la forme d'un courrier adressé aux habitants, d'articles dans la presse locale et nationale, de réunions publiques et d'une exposition itinérante dans le quartier du Val Pompadour et au cœur des villes de Valenton et de Villeneuve-Saint-Georges.

Au regard de ces phases préalables et du bilan qui a été tiré de la concertation, le Département a confié à SADEV 94, par une convention de mandat en date du 25 octobre 1999, l'élaboration du dossier de création de la ZAC départementale du Val Pompadour.

Le département du Val-de-Marne a approuvé le dossier de création de la ZAC départementale du Val Pompadour par délibération du 20 mars 2000 et le Président du Conseil Départemental a saisi le Préfet.

Les communes de Valenton et de Villeneuve-Saint-Georges ont émis un avis favorable au dossier de création de la ZAC, respectivement rendus par délibération du Conseil Municipal en date du 25 mai 2000 et du 29 juin 2000, conformément à l'article L. 311-1 du Code de l'Urbanisme.

Le préfet a créé la ZAC départementale du Val Pompadour par un arrêté en date du 18 juillet 2000.

Le département du Val-de-Marne a ensuite désigné SADEV 94 aménageur de la ZAC par délibération du 18 Décembre 2000 pour une durée de 8 ans à compter de la signature de la Convention Publique d'Aménagement (CPA) le 29 novembre 2001. Plusieurs avenants sont ensuite intervenus, en vue de proroger la durée de la CPA. Le dernier avenant n°8, signé le 2 février 2023, a porté la fin de la convention au 31 décembre 2024.

Le projet d'aménagement de la ZAC du Val Pompadour s'inscrit dans le cadre de la loi n°2000-1208, du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, entrée en vigueur le 1^{er} avril 2001.

Les règles d'urbanisme et d'aménagement applicables à la ZAC ont été définies dans le cadre de la révision des Plans d'Occupation des Sols en Plans Locaux d'Urbanisme des communes de Valenton et de Villeneuve-Saint-Georges, documents approuvés respectivement les 22 juin et 1^{er} juillet 2004. Le PLU de Valenton a été modifié le 27 mars 2011 puis le 13 novembre 2012.

Les communes ayant ensuite donné leur accord sur les éléments du projet de programme des équipements publics destinés à leur revenir à l'issue de l'opération d'aménagement, le Conseil Départemental a approuvé le 13 décembre 2004 le dossier de réalisation de la ZAC. Ce dernier a fait l'objet d'une modification approuvée le 12 décembre 2011.

L'engagement opérationnel du projet d'aménagement impliquait la maîtrise foncière des emprises nécessaires à celui-ci ainsi que des emprises de la future route départementale n°2 (aujourd'hui RD 102), et par conséquent le recours éventuel au droit d'expropriation.

Dans ce cadre, le dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de ces deux projets ainsi que le dossier d'Enquête Parcellaire ont été réalisés et soumis à enquête publique dans les communes de Valenton et de Villeneuve-Saint-Georges entre janvier et février 2006.

Suite à l'avis favorable rendu par le commissaire enquêteur et à la déclaration de projet adressée par le Conseil Départemental du Val-de-Marne au Préfet, celui-ci a déclaré d'utilité publique le projet de réalisation de la ZAC départementale du Val Pompadour ainsi que de la RD2 dans le périmètre de la ZAC dans un arrêté du 26 octobre 2006. La DUP a été prorogée jusqu'au 26 octobre 2016 par arrêté en date du 22 septembre 2011.

Par ailleurs, le travail engagé sur les conditions d'inscription de ce projet d'aménagement dans une démarche de qualité environnementale a abouti à la fin de l'année 2006, à la signature conjointe de l'Etat, la Région Ile-de-France, le Conseil Départemental du Val-de-Marne, les villes de Valenton et de Villeneuve-Saint-Georges, le SIAAP, SADEV 94 et l'ARENE, d'une charte de qualité environnementale.

1.2 Présentation du projet - Programmation

Le périmètre de la ZAC a une superficie d'environ 60 hectares. Le projet d'aménagement et le programme prévisionnel de la ZAC devaient permettre la construction de 180 000 m² environ de surface hors œuvre nette de plancher (SDP), destinés à la réalisation de commerces, d'activités économiques et de logements suivant les prescriptions fixées dans les Plans Locaux d'Urbanisme de Valenton et de Villeneuve-Saint-Georges.

Plan masse – Avant-projet – Octobre 2007



Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voiries, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de la ZAC.

1.3 Clôture de la ZAC

Aujourd'hui, tous les lots de la ZAC ont été commercialisés et le programme des équipements publics a été réalisé en totalité.

De fait, cette opération peut être clôturée.

Elle aura permis de réaliser un total de 121 856 m² de SDP :

- A- 646 logements et 231 équivalents logements, pour un total de 48 884 m² de SDP, dont :
 - ⇒ 298 logts en accession libre
 - ⇒ 80 logements en accession sociale
 - ⇒ 268 logements sociaux
 - ⇒ 1 résidence étudiante de 231 lits
- B- 65 072 m² de SDP de locaux d'activités (entrepôts et bureaux) répartis sur 11 lots ;
- C- 5 900 m² d'équipements, soit l'extension du groupe scolaire, et 2000 m² de commerces ;
- D- 48 000 m² aménagés en espaces verts et de loisirs.

2 – ASPECTS FONCIERS

2.1 Les acquisitions

Les acquisitions ont toutes été réalisées à l'amiable ou par voie d'expropriation.

Tableau des parcelles acquises par Sadev 94 dans le cadre de la ZAC (hors frais de notaire) :

ACQUISITIONS	MONTANT	ANNÉE
Parcelles Sadev 94 ZAC 1	4 114 602,02 €	2001
Thibaut	167 693,92 €	2001
Sablrière de la Seine	686 020,58 €	2004
Ville de Valenton	355 756 €	2009
SCI Féréli	30 000 €	2010
Château	580 000 €	2010
SIAAP	1 775 989 €	2010
CD 94	811 306 €	2010-2011

État	317 002 €	2005-2011
SCI Féréli (échange foncier)	1 799 700 € (soulte)	2011
SCI TRI (échange foncier)	231 648 € (soulte)	2011
Consorts Gigot Richebois	430 000 €	2012

2.2 Les cessions

ACTIVITES

LOTS	Emprise foncière en m²	SDP en m²	Promoteur	Architectes	Prix HT
A1	36 114	15 495	Faubourg Promotion	Atelier 4+	5 000 000 €
A2	61 402	20 523	Faubourg Promotion	Atelier 4+	4 600 000 €
A3	33 596	26 547	Faubourg Promotion	Atelier 4+	5 651 080 €
BOCAGE	7 631	2 507	CLEMA	Muller	451 260 €
	138 743	65 072			15 702 340 €

LOGEMENTS

	PROGRAMME						OPERATEURS	
	Superficie (m²)	Nombre de logements	SDP en m²	Charge foncière	Charge foncière /m²	Type de logements	Promoteur	Architectes
Lot 1	6 669	58	4 552	1 813 431 €	398	Locatifs	IBF	TVK
Lot 2.a	3 192	14	1 425	548 421 €	385	Accession	Sadev	Soisick Cléret
Lot 2.b	4 596	40	2 982	1 197 801 €	402	Accession sociale	Coopimmo (IdFH)	Guy Duval
Lot 3	2 905	64	3 477	1 525 200 €	439	Accession	BNPPI	Guy Duval
Lot 4	2 830	56	4 434	1 714 000 €	387	Locatifs	IdF Habitat	Gerin-Jean
Lot 5	3 760	70	4 890	1 727 372 €	353	Locatifs	IBF	Gelin/Lafon
Lot 6	4 150	231	4 650	1 657 104 €	356	Résidence étudiante	Sadev	Eric Morvan
Lot 7a	3 450	46	3 121	1 223 100 €	392	Accession	Bouygues Immo	Soisick Cléret
Lot 7b		5				Accession	Bouygues Immo	Soisick Cléret
Lot 8	3 591	44	2 987	1 154 848 €	387	Locatifs	IdF Habitat	Faucheur
Lot 9	5 660	115	6 658	2 914 000 €	438	Accession	BNPPI	Vaudou-Allegret
Lot 10	3 366	40	2 643	1 065 115 €	403	Accession sociale	Expanel Promotion	Guy Vaughan
Lot 11	3 142	40	2 632	1 146 430 €	436	Locatifs	IdF Habitat	
Lot 12a	4 353	14	1 930	1 715 594 €	889	Accession		
Lot 12b	4 667	40	2 503	1 026 230 €	410	Accession	Polychés	AEC architecture
	56 331	877	48 884	20 428 645 €				

2.3 Les espaces publics

Création de nouvelles voies :

- Rue de la Ferme de la Tour,
- Rue Vasco de Gama,
- Rue Raspail prolongée,
- Rue Daniel Toussaint,
- Rue Rolland Roche,
- Rue Boileau entre la rue Racine et l'avenue Julien Duranton (RD 102).

Requalification de voies existantes :

- Rue Jean Jaurès entre la rue Parmentier et l'avenue Julien Duranton,
- Rue Raspail entre la rue Parmentier et l'avenue Julien Duranton,
- Rue Michelet entre la rue Parmentier et l'avenue Julien Duranton,
- Chemin de la Ferme de l'Hôpital.

3 – ASPECTS JURIDIQUES

3.1 Rapport spécial

Un rapport spécial sur les conditions de l'exercice par SADEV 94 des prérogatives de puissance publique a été établi en application de l'article 76 de la loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 qui complète l'article 6 de la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983 relative aux Sociétés d'Economie Mixte locales.

Ces prérogatives de puissance publique ont été exercées en application de la Convention Publique d'Aménagement en date du 29 novembre 2001, confiée par le département du Val-de-Marne à SADEV

94. Cette Convention a été prorogée par les avenants suivants :

- avenant n°1 approuvé le 13 décembre 2004,
- avenant n°2, approuvé le 10 décembre 2012,
- avenant n°3, approuvé le 18 décembre 2017,
- avenant n°4, approuvé le 17 décembre 2018,
- avenant n°5, approuvé le 16 décembre 2019,
- avenant n°6, approuvé le 14 décembre 2020,
- avenant n°7, approuvé le 13 décembre 2021,
- avenant n°8, approuvé le 12 décembre 2022.

3.2 Délégation du droit de préemption : néant.

3.3 Acquisition par voie d'expropriation : néant.

3.4 Contentieux : aucun contentieux n'est actuellement en cours.

4.1 Marché de travaux

Sadev 94 a aménagé l'ensemble des espaces publics. Ces derniers ont été réalisés dans le cadre des marchés de travaux suivants :

- ▶ Marché de travaux d'aménagement des espaces publics (1^{ère} tranche) d'un montant de 13 495 836,85 € HT (16 141 020,87 € TTC), avec le groupement d'entreprises **RAZEL/JEAN LEFEBVRE/COTEG/SITA FD/COSSON/EUROVERT** signé le 28 avril 2009. 7 avenants ont été signés, dont le dernier en 2015, portant le montant définitif du marché à 15 943 745,69 € HT (19 132 494,82 € TTC),
- ▶ Marché de travaux d'aménagement des espaces publics (2^{ème} tranche) d'un montant de 438 747,40 € HT (526 496,88 € TTC) avec l'entreprise **VTMTP**, signé le 7 avril 2015, ce montant ayant été porté à 561 051,01 € HT (673 261,21 € TTC), suite à la validation de 10 fiches de travaux modificatifs.

Les procès-verbaux de remise d'ouvrages ont été signés par le concédant et son concessionnaire en 2014. L'ensembles des DOE et des plans de récolement ont été remis à la ville de Valenton le 30 mars 2016.

4.2 Engagements non soldés et budgets non arrêtés au 31/12/2024

Au 31 décembre 2024, les postes non soldés pour un montant de 72 543 € HT, sont les suivants :

- ▶ Acquisition parcelles SIAAP A639, A862, A971, A973, A975 pour un montant de 40 404 €,
- ▶ Droits de mutation pour un montant de 21 000 €,
- ▶ Taxes foncières pour un montant de 11 139 €.

Une dépense complémentaire de 12 881 € HT a été inscrite au budget de l'opération afin de permettre au SyAGE de réaliser des travaux ciblés de reprise sur le réseau d'assainissement. Cette dépense devrait être soldée avant le 31/12/2024.

5 – ASPECTS FINANCIERS

5.1 Préambule

Le présent bilan de clôture présente l'ensemble des dépenses HT et recettes HT qui ont été réalisées dans le cadre de la mission confiée à Sadev94 jusqu'à la clôture de l'opération.

5.2 Les dépenses engagées

Au titre des dépenses, le budget d'un montant cumulé de **49 396 423,92 € HT**, se répartit de la façon détaillée ci-après :

■ **Etudes 312 626,66 € HT**

Ce poste comprend les études d'impact, le dossier de réalisation, les études de trafic, le dossier de DUP, les études du dossier loi sur l'eau, les études commerciales....

■ **Acquisitions 11 521 088,31 € HT**

Ce poste comprend les acquisitions, les frais d'acquisitions ainsi que les frais de notaires, d'huissiers et d'avocats.

■ **Mise en état des sols 1 679 363,44 € HT**

Ce poste comprend les travaux de débroussaillages, de démolitions et d'évacuations qui ont été réalisés sur l'opération ainsi que les missions de MOE de dépollution.

■ **Travaux 27 419 256,75 € HT**

Ce montant correspond aux travaux de mise en état des sols et d'aménagements d'espaces publics de la ZAC. Il s'agit à la fois des travaux et des différents honoraires des prestataires intervenant dans ce cadre (maîtrise d'œuvre des espaces publics, coordonnateur SPS, OPC...).

Ce montant inclut également les versements faits aux concessionnaires pour les raccordements des différents programmes.

■ **Honoraires techniques 421 701,33 € HT**

Ce montant correspond aux frais de géomètre, d'architecte conseil et de conseil juridique.

■ **Impôts, taxes et assurances 608 378,00 € HT**

Ce montant correspond principalement aux taxes foncières dues sur l'opération.

■ **Contentieux 63 092,49 € HT**

Il s'agit de dépenses liées aux référés préventifs réalisés sur l'opération ainsi qu'à des constats divers.

■ **Gestion locative..... 1 018,66 € HT**

Il s'agit de dépenses diverses telles qu'un remplacement de serrure ou un abonnement concessionnaire.

■ **Frais de commercialisation et communication..... 424 040,53 € HT**

Ce poste correspond aux dépenses de communication (espace projet, maquettes, supports de communications, événements ...) ainsi qu'aux dépenses de commercialisation pour la vente des 14 pavillons rue Daniel Toussaint.

• **Frais divers** 31 774,60 € HT

Ce poste couvre les dépenses de réalisation de reprographie, de coursiers et autres frais divers.

• **Frais financiers** 992 119,69 € HT

Ce poste correspond aux frais financiers générés par les emprunts souscrits dans le cadre de l'opération.

• **Rémunération société** 5 921 963,46 € HT

Ce poste correspond à la rémunération de la Société, conformément aux termes de la concession d'aménagement qui la lie avec la Ville ainsi que ses avenants.

5.3 Les recettes réalisées

Au titre des recettes, le budget d'un montant cumulé de 49 405 348,47 € HT, se répartit de la façon détaillée ci-après :

• **Ventes de charges foncières** 38 902 805,40 € HT

Ce montant correspond à la cession de charges foncières, d'immeubles ou de terrains aux différents opérateurs pour la réalisation des programmes de construction de la ZAC.

• **Participations** 10 345 454,60 € HT

Il s'agit des participations versées par le Département dans le cadre du traité de concession.

• **Travaux** 83 107,19 € HT

Il s'agit de travaux réalisés par l'aménageur puis remboursés par le promoteur, conformément aux accords passés.

• **Produits de gestion** 73 086,90 € HT

Il s'agit de loyers perçus par l'aménageur.

• **Produits financiers** 894,38 € HT

Il s'agit d'intérêts bancaires reversés à Sadev94.

5.4 Les moyens de financement

Un premier emprunt d'un montant de 3 811 225 € a été mobilisé le 11/08/1999 auprès du Crédit Local de France. Le remboursement de cet emprunt a été finalisé le 17/05/2002.

Un second emprunt d'un montant de 3 820 000 € a été mobilisé le 17/05/2002 auprès du Crédit Local de France. Cet emprunt a été remboursé en deux fois les 01/06/2005 et 01/06/2006.

Une avance de trésorerie d'un montant de 3 829 388 € a été sollicitée auprès du Conseil Départemental du Val-de-Marne. Cette avance a été mobilisée en deux fois : le 18/01/2005 pour 1 829 388 € et le 03/01/2006 pour 2 000 000 €. Cette avance a été entièrement remboursée le 12/01/2010.

Une ligne de trésorerie adossée à la promesse I3F du lot L1 d'un montant de 1 892 000 € a été mobilisée le 24/12/2009 auprès de la Société Générale et remboursée le 01/12/2010.

Une ligne de trésorerie adossée aux promesses des lots L3 et L7 (BNP Paribas Immobilier et Bouygues Immobilier) d'un montant de 3 000 000 € auprès de Dexia a été mobilisée le 28/04/2010 et remboursée le 31/12/2010.

Plusieurs lignes de trésorerie ont été mobilisées dans le cadre du développement de cette opération :

- La première, en 2010, auprès du Crédit Coopératif pour un montant de 4 063 500 €. Elle était adossée (garantie) sur les promesses de vente des lots L8 et L9 (Idf Habitat et BNP Paribas Immobilier). Cette ligne a été remboursée en 2013.
- La seconde, en 2011, auprès de Dexia, pour un montant de 6 500 000 €. Elle était adossée à la promesse de vente signée avec Faubourg Promotion sur le parc d'activités. Cette ligne a été remboursée en 2012 concomitamment à la signature de l'acte authentique de la première tranche du parc d'activités.
- La troisième, en 2013, auprès d'Arkéa, pour un montant de 4 600 000 €. Elle était adossée à la commercialisation des deux dernières tranches de la promesse de vente signée avec Faubourg Promotion sur le parc d'activités. Cette ligne a été renouvelée à la fin de l'exercice 2013 pour un montant de 3 500 000 € et remboursée à la fin de l'exercice 2014, au moment de la vente de la troisième et dernière tranche du programme d'activités visés ci-dessus.

Il n'y a plus aucun emprunt en cours.

5.5 Le résultat de l'opération

Le montant global de la participation du Département au bilan de l'opération s'établit à **10 345 454,60 € HT**.

Compte-tenu de ces éléments et du bilan global de l'opération, la ZAC du Val Pompadour dégage un solde positif de **8 924,55 € HT**. Sadev 94 devra donc reverser cette somme à la collectivité.

5.6 Bilan de clôture

BUDGET SEPTEMBRE 2024

VENTE DE CHARGES FONCIERES	38 902 805,40 €
<i>Logements sociaux</i>	<i>11 476 120,29 €</i>
L1 I3F	1 813 431,25 €
L2 Cooplmmo	1 197 800,80 €
L4 IDF	1 714 020,00 €
L5 I3F	1 727 371,92 €
L6 résid	1 657 103,51 €
L8 IDF	1 154 847,70 €
L10 Expansiel	1 065 115,29 €
L11	1 146 429,82 €
<i>Logements accession</i>	<i>8 952 544,11 €</i>
L2 Sadev	548 420,83 €
L3 Bnppl	1 525 200,00 €
L7 BI	1 223 100,00 €
L9 Bnppl	2 914 000,00 €
L12.1	1 715 593,28 €
L12.2	1 026 230,00 €
<i>Activités</i>	<i>15 702 340,00 €</i>
Parc d'activités	15 251 080,00 €
Bocage d'activités	451 260,00 €
<i>Produits divers</i>	<i>2 771 801,00 €</i>
Cession TRI Rosilio	241 648,00 €
Cession Fereli	2 204 350,00 €
Terrains Valenton	23 800,00 €
Pavillon M. Château	290 000,00 €
Cession NRA France Télécom	1,00 €
cessions collectivités	2,00 €
cessions terrain AB4	12 000,00 €
TRAVAUX	83 107,19 €
Remboursement Travaux	83 107,19 €
PRODUITS DE GESTION	73 086,90 €
Produit de gestion locative	73 086,90 €
Produits divers	- €
PRODUITS FINANCIERS	894,38 €
Produits financiers	894,38 €
PARTICIPATIONS	10 345 454,60 €
TOTAL RECETTES	49 405 348,47 €

BUDGET SEPTEMBRE 2024

ETUDES	312 626,66 €
Etudes préalables Sem	59 429,31 €
Etudes pré-op SEM	33 113,80 €
Etudes pré-op archi-urbaniste	68 765,56 €
Etudes pré-op BET	34 248,50 €
Etudes pré-op faisa-VRD	23 840,00 €
Etude Pré-Op Foncières	8 540,00 €
Etude commerces	22 975,00 €
Reprographie études	8 764,49 €
Mission d'étude Démarche Qualité Environnementale	52 950,00 €

ACQUISITIONS	11 521 088,31 €
Acquisitions collectivités	7 415 058,02 €
Acquisition Siaap	1 816 393,00 €
Acquisition Cg94 A477	811 306,00 €
Acquisition Ville de Valenton	355 756,00 €
Acquisition Etat	317 002,00 €
Transfert OpZAC1	4 114 602,02 €
Acquisitions amiables	3 925 062,50 €
Acquisitions Sablières de la Seine et Snc	686 020,58 €
Acquisition SCI Frereli	30 000,00 €
Acquisition TRI Rosilio	231 648,00 €
Acquisition Consorts Gigot A6	430 000,00 €
Acquisition Thibaut	167 693,92 €
Acquisition Château	580 000,00 €
Acquisition Fereli (échange foncier)	1 799 700,00 €
Frais d'acquisition notaire	165 803,95 €
Frais de contentieux avocat et divers	15 162,84 €

MISE EN ETAT DES SOLS	1 679 363,44 €
Terrassements et pollutions	652 904,47 €
Consolidations (géotechnique)	55 000,00 €
Démolitions	35 732,00 €
Neutralisation réseaux	674,96 €
Honoraires BET	783 399,11 €
Sondages et suivi chantier	151 652,90 €

TRAVAUX	27 419 256,75 €
Travaux de mise en état des sols et de VRD	18 127 534,48 €
Fonds de concours Bassin Michelet	3 289 000,00 €
Fonds de concours Groupe Scolaire	1 500 000,00 €
Concessionnaires gaz	26 240,00 €
Concessionnaires électricité	352 139,51 €
Concessionnaires eau	361 905,81 €
Concessionnaires téléphone	36 785,78 €
Fonds de concours Renforcement Réseau Eau	560 000,00 €
Honoraires MOE VRD et paysagiste	1 090 904,83 €
Honoraires SPS	12 493,00 €
Divers (clôture, entretien)	548 196,34 €
Enfouissement Ligne HT	1 514 057,00 €

HONORAIRES TECHNIQUES	421 701,33 €
Géomètre	313 338,24 €
Architecte conseil	34 000,00 €
Conseil juridique	74 363,09 €
IMPOTS ET ASSURANCES	606 578,00 €
Impôts fonciers	600 000,00 €
Autres taxes	7 910,35 €
Assurances multirisques	467,65 €
CONTENTIEUX	63 092,49 €
Contentieux (hors foncier)	63 092,49 €
GESTION LOCATIVE	1 018,66 €
Charges et réparations locatives	1 018,66 €
COMMERCIALISATION	424 040,53 €
Frais de commercialisation	126 712,22 €
Frais de communication	248 732,50 €
Maquettes	48 595,81 €
FRAIS DIVERS	31 774,60 €
Tirages, repro, photocopies	25 086,32 €
Coursiers	6 688,28 €
FRAIS FINANCIERS	992 119,69 €
Frais sur emprunts	12 150,00 €
Intérêts sur emprunts	925 697,24 €
Intérêts court terme	54 272,45 €
REMUNERATION	5 921 963,46 €
Rémunération aménagement	4 469 047,01 €
Rémunération Commercialisation	1 087 901,00 €
Rémunération Clôture d'opé	365 015,45 €
TOTAL DEPENSES	49 396 423,92 €
SOLDE	8 924,55 €



Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

094-229400288-20241209-lmc100000096095-DE

Acte Certifié exécutoire

Envoi Préfecture : 11/12/2024

Retour Préfecture : 11/12/2024

DÉLIBÉRATION N° 2024 - 8 - 2 . 7 . 33 / 2

du CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Séance du 09/12/2024

Le Conseil départemental du Val-de-Marne s'est réuni le lundi 9 décembre 2024 à 15 heures 09, dans la salle des séances de l'hôtel du département, conformément à l'article L. 3121-9 alinéa 2 du Code général des collectivités territoriales.

Étaient présents :

M- Fatiha Aggoune
M. Jean-Daniel Amsler
M. Charles Aslangul
M. Jean-Pierre Barnaud
M- Karine Bastier
M. Nicolas Bescond
M. Olivier Capitanio
M- Geneviève Carpe
M. Mohamed Chikouche
M- Chantal Durand
M. Michel Duvaudier
M. Patrick Farcy
M. Pierre Garzon
M. Hervé Gicquel
M. Daniel Guérin
M- Frédérique Hachmi
M. Bruno Hélin
M- Lamy Kirouani
M- Patricia Korchef-Lambert
M- Françoise Lecoufle
M. Antoine Madelin
M- Marion Martin

M. Franck Mora
M- Flore Munck
M- Déborah Münzer
M- Sokona Niakhaté
M- Kristell Niasme
M- Mélanie Nowak
M. Tonino Panetta
M- Marie France Parraïn
M- Sabine Patoux
M- Hélène Peccolo
M. Antoine Pelissolo
M. Germain Roesch
M- Isabelle Santiago
M- Marie-Christine Ségui
M- Odile Séguret
M- Josette Sol
M- Imène Souid
M- Naïga Stefel
M. Hocine Tmimi
M. Ibrahima Traoré
M. Nicolas Tryzna
M. Métin Yavuz

Conseillers départementaux absents ayant donné délégation de vote :

M. Paul Bazin
M. Samuel Besnard
M. Frédéric Bourdon
M- Laurence Coulon
M- Catherine Mussotte-Guedj
M. Julien Weil

à M- Déborah Münzer
à M. Bruno Hélin
à M- Hélène Peccolo
à M. Germain Roesch
à M. Michel Duvaudier
à M- Geneviève Carpe

Objet : ZAC départementale du Val Pompadour à Valenton et à Villeneuve-Saint-Georges : Approbation du rapport de présentation exposant les motifs de la suppression du périmètre et saisine du Préfet pour la suppression de la ZAC.

LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération du Conseil général n° 2509-045-18 du 20 mars 2000 approuvant le dossier de création de la ZAC départementale du Val Pompadour ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Valenton du 25 mai 2000 et celle du Conseil municipal de Villeneuve-Saint-Georges du 29 juin 2000 donnant un avis favorable sur le dossier de création de la ZAC départementale du Val Pompadour ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2000/2486 du 18 juillet 2000 portant création de la ZAC départementale du Val Pompadour ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Valenton du 28 septembre 2004 et celle du Conseil municipal de Villeneuve-Saint-Georges du 7 octobre 2004 approuvant le Programme des Équipements Publics de la ZAC départementale du Val Pompadour ;

Vu la délibération du Conseil général n° 04-228-115-07 du 13 décembre 2004 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC départementale du Val Pompadour ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2005/964 du 21 mars 2005 approuvant le Programme des Équipements Publics de la ZAC départementale du Val Pompadour ;

Vu la délibération du Conseil général n° 2011-9 - 2.3.17 du 12 décembre 2011 approuvant le dossier de réalisation modifié et le nouveau Programme des Équipements Publics de la ZAC départementale du Val Pompadour ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Valenton du 7 février 2012 et celle du Conseil municipal de Villeneuve-Saint-Georges du 8 février 2012 approuvant le dossier de réalisation modifié et le nouveau Programme des Équipements Publics de la ZAC départementale du Val Pompadour ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2012/952 du 20 mars 2012 approuvant le dossier de réalisation modifié et le nouveau Programme des Équipements Publics de la ZAC départementale du Val Pompadour ;

Vu la délibération du Conseil général n° 2532-105-32 du 18 décembre 2000 approuvant et autorisant à signer la Convention Publique d'Aménagement confiée à Sadev 94 ;

Vu la délibération du Conseil général n° 01-525-105-12 du 22 octobre 2001 mettant en conformité le traité de concession avec la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain du 14 décembre 2000 et ses décrets d'application sur l'urbanisme opérationnel ;

Vu les délibérations du Conseil départemental des 13 décembre 2004, 10 décembre 2012, 18 décembre 2017, 17 décembre 2018, 16 décembre 2019, 14 décembre 2020, 13 décembre 2021 et 12 décembre 2022 approuvant les avenants n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8 de la Convention Publique d'Aménagement du 29 novembre 2001 ;

Vu la délibération n° 2024-8 - 2.7.33 du Conseil départemental du 9 décembre 2024 approuvant le dossier de clôture de la ZAC du Val Pompadour et déclarant la fin des missions de l'aménageur Sadev 94 et la clôture de la ZAC ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Valenton du 7 novembre 2024 approuvant la rétrocession des voiries dans son domaine public communal ;

Vu le rapport de présentation exposant les motifs et les effets induits de la suppression de la ZAC départementale du Val Pompadour, annexé à la présente délibération.

Considérant que la ZAC du Val Pompadour est d'initiative départementale et a été créée par arrêté préfectoral conformément à l'article L. 311-1 du Code de l'urbanisme.

Considérant que la suppression d'une Zone d'Aménagement Concerté est prononcée, sur proposition ou après avis de la personne publique qui a pris l'initiative de sa création, par l'autorité compétente, en application de l'article L. 311-1, pour créer la zone, conformément à l'article R. 311-12 du Code de l'urbanisme.

Considérant que le périmètre et le régime de la ZAC au regard de la taxe d'aménagement n'ont plus lieu d'être.

Considérant qu'il reviendra à l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre, compétent en matière d'urbanisme et d'aménagement, de prendre en compte la suppression de la ZAC dans les documents d'urbanisme, et de rétablir la taxe d'aménagement sur l'ex-périmètre de la ZAC.

Considérant le rapport de Monsieur le Président du Conseil départemental du Val-de-Marne.

Sur le rapport présenté au nom de la 2^e commission par M. Duvaudier ;

Sur l'avis de la commission des finances.

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :

Ne participent pas au vote les conseillers suivants, membres de la Société d'aménagement et de développement économique du Val-de-Marne - SADEV 94 :

— M. Olivier Capitanio
— M. Tonino Panetta

— M. Michel Duvaudier
— M. Hocine Tmimi

La délibération est adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés

Article 1^{er} : Approuve le rapport de présentation exposant les motifs et les effets induits de la suppression du périmètre de la ZAC départementale du Val Pompadour, sur le territoire des villes de Valenton et de Villeneuve-Saint-Georges.

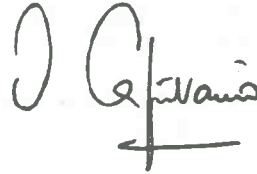
Article 2 : Autorise le Président du Conseil départemental à saisir M. le Préfet du Val-de-Marne en vue de la suppression de la ZAC départementale du Val Pompadour.

Article 3 : Précise que la suppression de la ZAC permettra à l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre, compétent en matière d'urbanisme et d'aménagement, de prendre en compte la suppression de la ZAC dans les documents d'urbanisme et de rétablir le régime de droit commun de la taxe d'aménagement sur l'ex-périmètre de la ZAC.

Article 4 : Autorise le Président du Conseil départemental à transmettre la présente délibération aux Maires de Valenton et de Villeneuve-Saint-Georges pour information, ainsi qu'au Président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre, pour avis.

Article 5 : Le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun - 43, rue du Général de Gaulle 77000 Melun - dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou son affichage ou sa notification. La juridiction administrative peut être saisie à partir du site <https://www.telerecours.fr>.

Le Président du Conseil départemental

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'O. Capitanio', with a stylized flourish at the end.

Olivier Capitanio



**Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) départementale du Val Pompadour
sur les communes de Valenton et de Villeneuve-Saint-Georges**

**Rapport de présentation exposant
les motifs de la suppression du périmètre de la ZAC**

Conseil départemental du 9 décembre 2024

Le présent rapport est établi en application des dispositions de l'article R311-12 du Code de l'Urbanisme et expose les motifs de la suppression de la ZAC départementale du Val Pompadour, située sur les communes de Valenton et de Villeneuve-Saint-Georges.

I- Présentation de la ZAC du Val Pompadour

1) Contexte de la création de la ZAC

Le secteur du Val Pompadour s'étend sur une superficie d'une soixantaine d'hectares environ, située au nord des communes de Valenton et Villeneuve-Saint-Georges, à proximité immédiate de Créteil.

Tandis que l'urbanisation se développait le long des vallées de la Seine et de la Marne et sur les coteaux du plateau de Limeil-Brévannes, ce secteur a longtemps été le champ d'exploitation de gravières qui alimentaient la région parisienne en matériaux de construction. Ces gravières ont été progressivement comblées par des déchets et remblais de différentes natures. Bombardé durant la Seconde Guerre Mondiale, ce secteur a ensuite été laissé pour compte. De grands équipements et infrastructures d'importance régionale et nationale (station d'épuration des eaux usées du Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne - SIAAP -, interconnexion des lignes TGV, RN 406) y ont été réalisés sans cohérence, isolant d'importantes réserves foncières. Une partie du site est toujours exploitée par une centrale à béton.

Le site est cependant habité, un lotissement totalisant environ 800 personnes ayant été aménagé au début du XXème siècle, de manière totalement isolée des tissus urbains des deux communes, le long de la RN6. Les habitants n'y disposaient que de très peu d'équipements, commerces et services.



IGN - Identifiant du cliché IGNF_PVA_1-0_1994-09-25_C945AA0962_1994_FR5037_1586 - Date de prise de vue : 1994-09-25

Malmené, le site s'inscrit pourtant à la croisée de deux sites stratégiques de développement de la région parisienne : la Plaine Centrale du Val-de-Marne qui constitue alors l'une des principales polarités économiques du département (activités logistiques, commerciales et tertiaires) et la Seine-Amont, l'un des « secteurs de redéveloppement économique et urbain de la proche couronne » identifiés par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) de 1994.

Plusieurs grandes d'infrastructures de transport ont d'ailleurs été programmées dans les Contrats de Plan Etat-Région (CPER) 2000-2006 puis 2007-2013, pour venir soutenir ce développement, venant significativement désenclaver le secteur du Val Pompadour :

- Réalisation par la RATP du bus en site propre Pompadour-Sucy (actuel bus 393), section de la rocade Orbitale inscrite au SDRIF de 1994 (mise en service en septembre 2011) ;
- Prolongement de la ligne 8 du métro projeté par la RATP jusqu'à la pointe du lac de Créteil (mise en service en octobre 2011) ;
- Création de la nouvelle gare Créteil - Pompadour sur la ligne D du RER, en interconnexion avec les bus en site propre Trans-Val-de-Marne (TVM) et 393 (ouverture en décembre 2013).

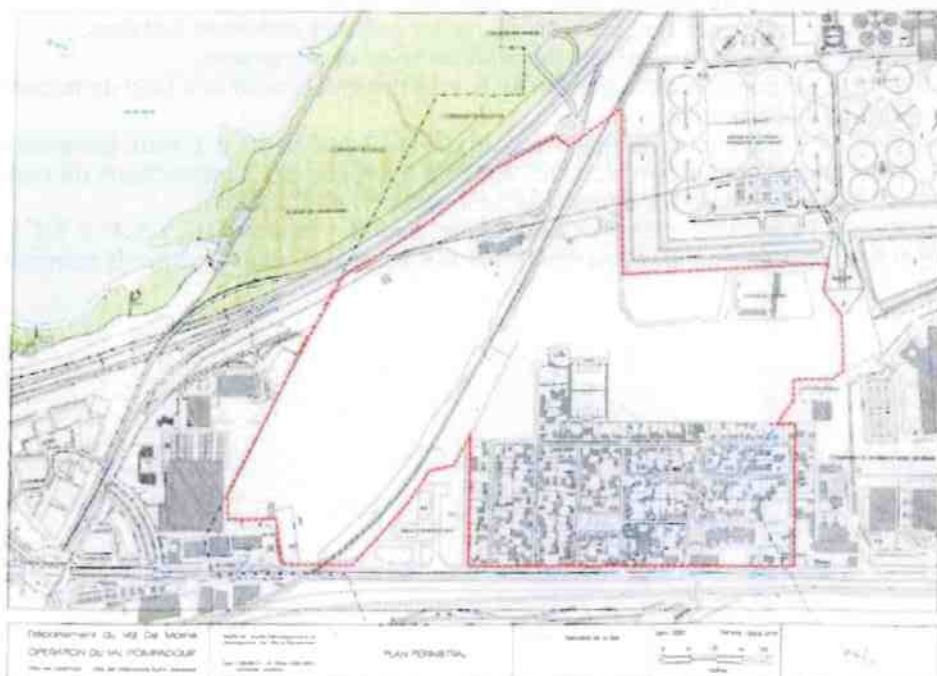
Conscient des capacités de développement du secteur du Val Pompadour, le département du Val-de-Marne a engagé des études de faisabilité dès 1997, en accord avec les communes de Valenton et de Villeneuve-Saint-Georges, dont les résultats et les objectifs ont été approuvés en janvier 1999.

Au regard de l'importance des enjeux, du poids des handicaps à surmonter et de l'échelle d'intervention, dépassant les capacités des seules communes concernées, le Département s'est engagé dans la mise en œuvre d'une opération d'aménagement. Il avait par ailleurs déjà consenti d'importants investissements dans ce secteur afin d'en faciliter le fonctionnement et d'en améliorer la qualification (notamment la réalisation du parc départemental de la Plage Bleue à Valenton et l'engagement de la réalisation de la RD 2, actuelle RD 102, à Valenton).

2) Les principales étapes de mise en œuvre de la ZAC

- Création par arrêté préfectoral le 18 juillet 2000

La concertation préalable à la création de la ZAC a été organisée entre mai et octobre 1999. Le Département a approuvé le dossier de création le 20 mars 2000. Les communes de Valenton et de Villeneuve-Saint-Georges ayant émis un avis favorable sur le dossier, la création de la ZAC a été arrêtée par le Préfet du Val-de-Marne le 18 juillet 2000. Son périmètre totalise 60 hectares, dont le quartier pavillonnaire existant (15 hectares) et les 45 hectares identifiés comme mutables.



- **La Convention Publique d'Aménagement et ses avenants (2001-2024)**

Le Département a ensuite désigné Sadev 94 comme aménageur de la ZAC par délibération du 18 décembre 2000. La Convention Publique d'Aménagement (CPA) a été signée le 29 novembre 2001, pour une durée de 8 ans.

Par la suite, il a été nécessaire d'introduire dans ce contrat certaines dispositions législatives, prises entre décembre 2000 et juillet 2003, ayant un impact sur sa mise en œuvre :

- La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite loi SRU (venue modifier le régime juridique des concessions d'aménagement pour les transformer en conventions publiques d'aménagement) ;
- La loi n°2002-1 du 2 janvier 2002 tenant à la modernisation du statut des SEM ;
- La loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 dite « Urbanisme et Habitat ».

L'avenant 1, approuvé par délibération en date du 13 décembre 2004, a ainsi permis une adaptation de la CPA, en cohérence avec ces nouvelles situations législatives. Après l'avenant 1, sept autres se sont succédés afin, notamment, de proroger la durée de la CPA jusqu'au 31 décembre 2024.

Avenants	Délibérations	Date signature	Durée de prorogation	Nouvelle date fin de CPA
Avenant 1	n°04-229-11-08 du 13/12/2004	01/03/2005	8 ans	01/03/2013
Avenant 2	n°2012-6-2.7.23 du 10/12/2012	19/12/2012	4 ans	31/12/2017
Avenant 3	n°2017-5-2.2.22 du 18/12/2017	26/12/2017	1 an	31/12/2018
Avenant 4	n°2018-6-2.3.22 du 17/12/2018	17/12/2018	1 an	31/12/2019
Avenant 5	n°2019-6-2.6.22 du 16/12/2019	05/02/2020	1 an	31/12/2020
Avenant 6	n°2020-7-2.7.25 du 14/12/2020	19/01/2021	1 an	31/12/2021
Avenant 7	n°2021-7-2.3.21 du 13/12/2021	08/02/2022	1 an	31/12/2022
Avenant 8	n°2022-7-2.3.22 du 12/12/2022	02/02/2023	2 ans	31/12/2024

- **Le dossier de réalisation et le Programme des Equipements Publics 2004, modifiés en 2011**

Le dossier de réalisation, contenant notamment le Programme des Equipements Publics (PEP), a été approuvé par délibération n°04-228-115-07 du 13 décembre 2004, puis modifié par délibération n°2011-9-2.3.17 du 12 décembre 2011.

L'évolution du PEP entre 2004 et 2011 a été nécessaire pour les raisons suivantes :

- Mise à jour des surfaces des voies principales et secondaires à créer,
- Inscription du linéaire de réseaux divers à créer sous la RD 102,
- Actualisation des coûts par rapport à ces nouvelles surfaces et mètres linéaires,
- Réajustement du coût des travaux de dépollution et de confortement.
- Transfert de la propriété et de la gestion de la voie principale nord (RD 102) de la commune de Valenton au Département,
- Suppression de 2 bassins de tamponnement sur les 3 initialement prévus (permise par la modification du dossier Loi sur l'eau en 2008, qui a imposé aux constructeurs de réaliser la rétention à la parcelle pour les opérations de logements et d'activité),
- Participation à l'extension d'un groupe scolaire pour un montant de 1,5 M € HT sur les 11 M € HT du coût de total de l'opération (9,5 M € étant pris en charge par la commune).

Le nouveau Programme des Equipements Publics de 2011

Nature des ouvrages	Superficie	Maître d'Ouvrage	Propriétaire	Gestionnaire	Coût indicatif K€ HT	Financement
I - DESSERTE						
Desserte routière Voie principale Nord (compris réseaux divers hors assainissement)	7 064 m²	Aménageur	Conseil général	Conseil général	2 160	SADEV 94
Voies secondaires (compris réseaux divers hors assainissement)	20 098 m²	Aménageur	Ville	Ville	7 567	SADEV 94
Réseaux divers sous RD102	1 000 ml	Aménageur	Conseil général	Conseil général	519	SADEV 94
II - OUVRAGES D'ASSAINISSEMENT						
Bassin de la Ferme de l'Hôpital	1 200 m³	Conseil Général	Conseil général	Conseil général	3 289	SADEV 94
Réseau d'assainissement neuf	3 800 ml	Aménageur	Conseil général	Conseil général	713	SADEV 94
III - BUTTES PAYSAGEES						
Buttes paysagées	18 000 m²	Aménageur	Conseil général	Conseil général	693	SADEV 94
IV - EXTENSION DU GROUPE SCOLAIRE						
Extension du groupe scolaire	5 000 m²	Ville	Ville	Ville	1 500	SADEV 94

3) Le programme de construction de la ZAC

Le programme global de construction issu du dossier de création de mars 2000 est le suivant :

« Construction d'une surface hors œuvre de 150 500 m², répartis de la façon suivante :

- 16 100 m² de logements individuels, soit environ 115 logements,
- 33 100 m² de logements collectifs, soit environ 440 logements,
- 93 400 m² d'activités et de bureaux,
- 2 000 m² de commerces en rez-de-chaussée d'immeubles,
- 5 900 m² d'équipements, soit l'extension du groupe scolaire,
- Aménagement d'environ 48 000 m² d'espaces verts et de loisirs.

Compte-tenu de la complexité de l'opération, le programme pourra atteindre une surface hors œuvre nette maximale de 180 000 m² ».

Le dossier de réalisation, approuvé en décembre 2004, porte quant à lui à 200 000 m² de surface hors œuvre nette le programme global de construction de la ZAC.

II- Bilan de la ZAC

1) Les constructions réalisées

- Au sein des lots aménagés et commercialisés par Sadev 94

Sadev 94 a opéré des échanges fonciers avec certains propriétaires, dont l'entreprise Féréli, et a acquis des emprises, notamment auprès du SIAAP et du Département, afin de constituer les terrains d'assiette des futurs lots de la ZAC, conformément au projet d'aménagement défini par les architectes-urbanistes Paul Chemetov et Borja Huidobro.

La commercialisation des logements a débuté au printemps 2008. Les premières autorisations d'urbanisme ont été délivrées début 2010, et les premiers logements livrés en 2011. La phase opérationnelle de la ZAC s'est ainsi déroulée de 2008 à 2019.

Au sein de ces secteurs opérationnels, cédés par Sadev 94 à des promoteurs et bailleurs sous forme de charges foncières, le bilan des constructions réalisées est le suivant :

- **48 884 m² de surface de plancher, représentant 877 logements et équivalents logements** dont :
 - 268 logements en locatif social,
 - 80 logements en accession sociale,
 - 298 logements en accession libre,
 - 231 chambres au sein d'une résidence étudiante.
- **38 525 m² de surface de plancher (SDP) dédiés à l'activité économique (locaux d'activités, entrepôts, bureaux) :**
 - **Lot A 1 : 15 495 m² SDP**
 - A1- 1 : siège social de « Transgourmet ». 4 901 m² SDP de bureaux ;
 - A1- 2 : enseigne « Chausson matériaux ». 4 585 m² SDP ;
 - A1- 3 : enseigne « Délice et Création ». 4 961 m² SDP ;
 - A1- 4 : enseigne « CODITEM ». 1 048 m² SDP.
 - **Lot A 2 : 20 523 m² SDP**
 - A2- 1 : terrain « Transgourmet » (réserve foncière à usage temporaire de parking) ;
 - A2- 2 : entrepôt « Transgourmet ». 19 454 m² SDP ;
 - A2- 3 : enseigne « Rexel ». 1 069 m² SDP ;
 - A2- 4 : terrain « Délice et Création » (parking).
 - **Bocage d'activités (au sud de la LGV) :**
 - Enseigne « SPIRIDOM » : 2 507 m² SDP.

Au sein des secteurs préexistants à la ZAC, non aménagés par Sadev 94

En dehors des secteurs opérationnels, le périmètre de la ZAC a englobé des propriétés foncières dont certaines étaient déjà bâties à sa création (le secteur loti dans les années 1920, situé le long de la RN6, et certaines entreprises, comme Féréli et Rosilio).

Ces secteurs préexistants à la ZAC n'ont pas été acquis par Sadev 94 pour être aménagés, les propriétaires sont donc restés libres de construire sur leur terrain. Cependant, ces futures constructions allant bénéficier des aménagements réalisés dans le cadre de la ZAC, les propriétaires constructeurs ont participé aux coûts des équipements de la ZAC (à chaque demande d'autorisation de construire, une convention encadrant les modalités de calcul et de versement de la participation est signée entre le pétitionnaire et le Département). Les constructions ayant fait l'objet d'une convention de participation au coût des équipements de la ZAC sont les suivantes :

Pétitionnaires	Nature du projet	Année de signature de la convention	Surface de plancher
Particulier	Commerce	2009	117 m ²
Bailleur	Ensemble immobilier de 6 logements	2010	451 m ²
Bailleur	Ensemble immobilier de 22 logements	2010	1 674 m ²
Particulier	Maison individuelle	2015	87 m ²
Particulier	Maison individuelle	2016	149 m ²
Entreprise	Moyenne surface	2017	1 093 m ²
Entreprise	Commerce	2018	80 m ²
Entreprise	Locaux d'activités	2018	1 319 m ²
Particulier	Maison individuelle	2018	117 m ²
Entreprise	Locaux d'activités	2023	999 m ²
Entreprise	Bétonnière	2023	74 m ²
Total 11 conventions			6 160 m² SDP

2) Les constructions restant à réaliser : lot A3



Lot A3-a : Urban City (hôtel logistique)

Pétitionnaire : Faubourg Promotion, IDEC

Surface de plancher : 18 936 m²

PC obtenu : 02/06/2022

PCM1 obtenu : 20/09/2023

PCM2 obtenu : T2 2024

Démarrage travaux prévisionnel : 2025



Lot A3-b1 : hôtel hybride (locaux PME / logistique)

Pétitionnaire : Faubourg Promotion, IDEC

Surface de plancher : 3 882 m²

PC obtenu : 07/12/2023

PCM obtenu : T2 2024

Démarrage travaux prévisionnel : 2025



Lot A3-b2 : garage automobile

Pétitionnaire : SCI MH2S Groupe Auto

Surface de plancher : 3 729 m²

PC obtenu : 26/10/2023

Démarrage travaux : octobre 2024



3) Total des constructions

M² SDP	Secteurs Sadev 94		Hors secteurs Sadev 94	Total
	Livrés	A construire		
Activités et bureaux	38 525 m²	26 547 m²	2 392 m²	67 464 m²
Commerces	2 000 m²	/	1 290 m²	3 290 m²
Logements	48 884 m²	/	2 478 m²	51 362 m²
Equipement	5 900 m²	/	/	5 900 m²
Total	121 856 m²		6 160 m	128 016 m²



- Secteur Sadev 94 : lots d'activités
- Secteur Sadev 94 : lots logements
- Equipement : extension école Jean Jaurès
- Hors secteur Sadev 94 : activités, commerces
- Hors secteur Sadev 94 : logements (28 logements collectifs sociaux, 3 maisons individuelles)

4) Le bilan financier

Les comptes de la ZAC ont été arrêtés en octobre 2024. Le Conseil départemental doit se prononcer sur l'approbation du dossier de clôture de la ZAC, comprenant le bilan de l'opération, lors de sa séance du 9 décembre 2024.

Le bilan définitif arrête les dépenses de l'opération à la somme de 49 396 423,92 € et les recettes à la somme de 49 405 348,47 €, soit un solde positif de 8 924,55 €.

Conformément à la Convention Publique d'Aménagement et à son avenant n°1, ce solde sera reversé par Sadev 94 au département du Val-de-Marne.

5) Les dernières régularisations foncières nécessaires

Les régularisations foncières restant à opérer et devant aboutir courant 2025 sont les suivantes :

- **Acquisition par Sadev 94 de 5 parcelles appartenant au SIAAP et ayant vocation à intégrer le domaine public communal de Valenton :**
 - o 2 parcelles constituant une partie de la voie Vasco de Gama (2 volumes en surface, le SIAAP restant propriétaire des volumes en tréfond) ;
 - o 3 parcelles constituant une partie de la voie Michelet (1 50 m² environ) ;
- **Rétrocession de parcelles Sadev 94 à la commune de Villeneuve-Saint-Georges :**
 - o 2 parcelles (575 m²) constituant une partie de la rue Boileau en limite avec Valenton ;
- **Rétrocession de parcelles Sadev 94 à la commune de Valenton :**
 - o Les 5 parcelles précitées que Sadev 94 doit d'abord acquérir auprès du SIAAP ;
 - o 30 parcelles (14 500 m² environ) constituant des voiries communales¹.
- **Echange foncier entre la commune de Valenton et le Département :**
 - o 1 parcelle de la commune doit revenir au domaine public départemental (trottoir de la RD 102, 1 212 m²) ;
 - o 3 parcelles du Département doivent revenir au domaine public communal (la partie de la rue Boileau allant de la limite communale à la RD 102 et la partie sud des rues Daniel Toussaint et Roland Roche, 2 202 m²).

Le travail de mise à plat des régularisations foncières à opérer en vue de la clôture de la ZAC a été réalisé en 2023 et 2024. L'ensemble des parties prenantes l'a validé et les délibérations nécessaires à la signature des différents actes doivent être prises avant la fin de l'année 2024 ou au début de l'année 2025. Le montant d'acquisition des parcelles du SIAAP par la Sadev 94 est déjà connu et inclus au bilan de l'opération.

III- La suppression de la ZAC : motifs et conséquences

1) Les motifs de la suppression de la ZAC sont les suivants :

- Les équipements publics prévus au Programme des Equipements publics, modifié en 2011, ont tous été livrés et mis en service ;
- L'ensemble des lots aménagés par Sadev 94 a été cédé ;
- L'ensemble de ces lots a abouti à la livraison des programmes prévus, excepté le lot A3 à Valenton ;
- Sur ce lot A3, les dernières autorisations d'urbanisme ont été délivrées aux pétitionnaires entre 2022 et 2024, et les travaux doivent démarrer en 2025 ;
- La rue Vasco de Gama constituant le seul accès routier au lot A3, les travaux de remise en état de cette voie, demandés par la commune de Valenton, devront nécessairement être réalisés à la fin des constructions prévues sur ce lot, soit début 2027 au plus tôt. Afin de ne pas retarder davantage la clôture de la ZAC, achevée par ailleurs, la ville de Valenton a donné son accord quant à l'intégration de cette rue dans son domaine public et à la prise en charge des travaux de remise en état ;
- La Convention Publique d'Aménagement, prorogée par l'avenant n°8 signé entre Sadev 94 et le Département le 2 février 2023, arrive à expiration le 31 décembre 2024.

¹ Parcelles Sadev devant être rétrocédées à la commune de Valenton : le tronçon de la rue François Raspail entre la rue Parmentier et la RD102, la place devant l'école Jean Jaurès, la quasi-totalité des rues Daniel Toussaint et Roland Roche, l'impasse desservant une entreprise dans le prolongement de la rue Raspail, une partie du Chemin de la Ferme de l'Hôpital, les trottoirs du tronçon de la rue Michelet entre l'ancien lotissement et la RD102, la rue Vasco de Gama.

2) Les conséquences de la suppression de la ZAC

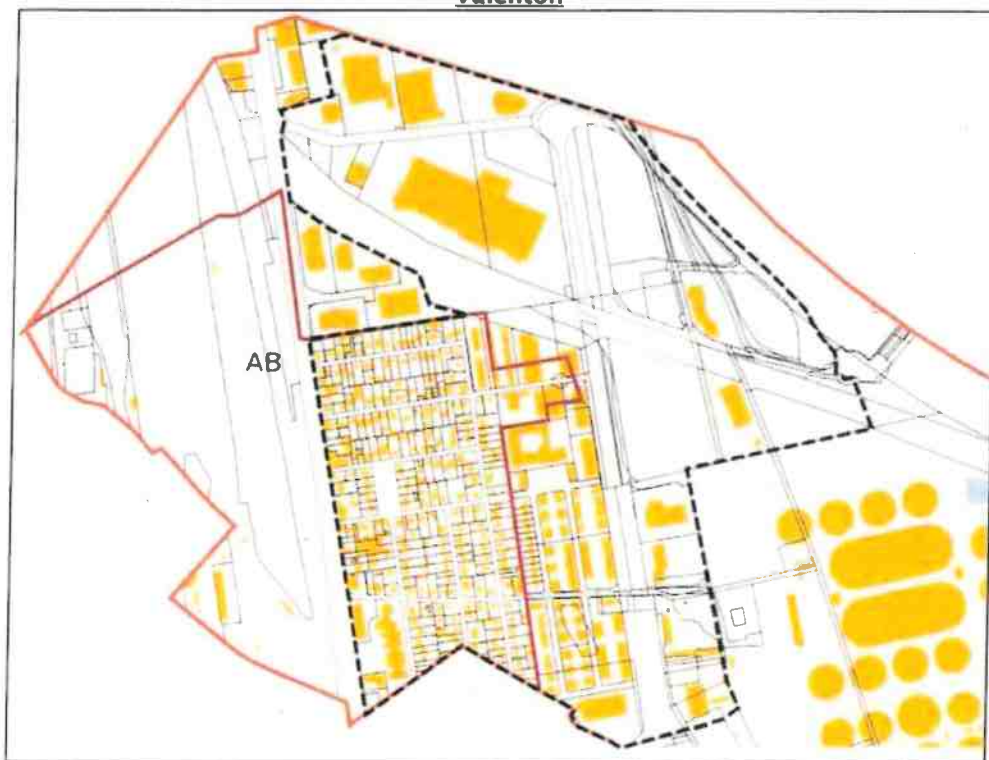
La décision de suppression de la ZAC départementale du Val Pompadour aura pour conséquences :

- Le rétablissement du régime de droit commun de la taxe d'aménagement sur son périmètre ;
- La caducité des Cahiers des Charges de Cession de Terrain, signés après l'entrée en vigueur de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (article L.311-6 du Code de l'Urbanisme).

La suppression de la ZAC sera entérinée par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, dans les documents d'urbanisme, après publication de l'arrêté préfectoral de suppression.

Annexe

Périmètre de la ZAC départementale du Val Pompadour supprimé, sur plan cadastral.
Valenton



Villeneuve-Saint-Georges

