



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-quatre juin, à 19h00, le Conseil Municipal de la Commune de CHAMPS-SUR-MARNE, légalement convoqué, s'est réuni dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Madame Maud TALLET, Maire.

DATE DE CONVOCATION :

14 juin 2024

NOMBRE DE CONSEILLERS :

EN EXERCICE : 35
PRESENTS : 27
ABSENTS REPRESENTES : 6
VOTANTS : 32

SECRETAIRE DE SEANCE :

M. Pascal BAILLY

Présents :

Mme Maud TALLET, Mme Corinne LEGROS-WATERSCHOOT, M. Michel BOUGLOUAN, Mme Lucie KAZARIAN, M. Guillaume CLIN, Mme Michèle HURTADO, M. Mohammed BOUSSIR, Mme Florence BRET-MEHINTO, M. Cyrille PARIGOT, Mme Marie SOUBIE-LLADO, Mme Nicole LAFFORGUE, M. Alain LECLERC, M. Pascal BAILLY, M. Johan CENAC, Mme Annabel BARREIRA, M. Mourad HAMMOUDI, Mme Safia DAVID, Mme Margaux HAPPEL, M. Foster ABU, M. Nathaniel GUEDZE, M. Karim KHERFOUCHE, Mme Valentine MASSOLIN, Mme Isabelle SYORD, M. Mathieu LOUIS, M. Jean Paul STERZATI, Mme Julie GOBERT, M. Michel COLAS.

Absents, excusés et représentés :

M. Daniel GUILLAUME qui a donné pouvoir à Mme TALLET, Mme Stéphanie METREAU qui a donné pouvoir à M. BAILLY, Mme Mialy RASOLO (REBOUL) qui a donné pouvoir à Mme HURTADO, Mme Safia TABIA qui a donné pouvoir à M. Foster ABU, M. Jérémy NARBONNE qui a donné pouvoir à M. BOUGLOUAN, M. Sébastien MAUMONT qui a donné pouvoir à Mme GOBERT.

Absent excusé non-représenté :

Mme Marlène STABLO, Mme Emilie LE FAUCHEUX

048/ OBJET : CONVENTION DE FINANCEMENT « TERRITOIRES ENGAGÉS POUR LE LOGEMENT » AU PROJET DU QUARTIER DE GARE « NOISY-CHAMPS »

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU la circulaire du 8 mars 2024 relative au programme « Territoires engagés pour le logement ».

CONSIDÉRANT que dans le cadre d'un appel à manifestation d'intérêt relatif au programme « Territoires engagés pour le logement » EpaMarne a déposé un dossier qui a été sélectionné ;

CONSIDÉRANT que le projet déposé est un projet d'ensemble autour de la future gare du Grand Paris Express (GPE) Noisy-champs se décompose ainsi :

ZAC les « Hauts de Nesles »

Année prévisionnelle	Lots		Nombre de logements autorisés (2024-2027)	Nombre de m ² de SDP logement
	NM3 Vinci/Segens	NM5 Philia		
2024			229 logements 60 BRS - 73 en accession/96 en accession	15 170 m ²

2025	RD 10 Seqens	NM 7 Sogeprom- Coopimo	78 logements 9 en locatif social/34 BRS+35 en accession	5 214 m ²
2026	RD 3 - RD 5		200 logements 86 dont 23 BRS/ 114	13 397 m ²
2027	BG1 – BG2 – BG3 – BG4		496 logements	32 236 m ²
			1 033 logements	66 017 m²

ZAC de « la Haute Maison »

Année prévisionnelle	Lots	Nombre de logements autorisés (2024-2027)	Nombre de m ² de SDP logement
2025	AS2.3 Promogim/Batigere	76 logements 53 en accession/23 BRS	4910 m ²
2026	D1B	250 logements (résidence étudiante et pension de famille)	8 500 m ²
2027	A1 sud-J2	402 logements A1 : Programmation mixte (résidence étudiante, pension de famille avec maison du vélo et parking vélo) J2 : résidence étudiante de 300 places	14 348 m ²
			27 758 m²

- La ZAC Noisy Pôle Gare, Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM) à Noisy-le-Grand – 382 logement (24 355m²)
- L'opération Louis Lumière, projet IMGP2 à Noisy-le-Grand.

CONSIDÉRANT que ces projets de constructions de logements n'ont pas été validés par la commune qui avait indiqué à EpaMarne que le lot A1 pouvait accueillir un espace de « respiration » à côté de la maison du vélo et les places de stationnement en libre-service ;

CONSIDÉRANT le coût prévisionnel et le prix de la charge financière ainsi que le prix de sortie envisagé (qui baisseront suite à la signature de la convention dans la ZAC de « Noisy pôle gare ») :

	ZAC Noisy Pôle Gare	ZAC Noisy Pôle gare après signature de la convention	ZAC Hauts de Nesles et Haute Maison
Coût prévisionnel du projet	107 000 000€		ZAC Hauts de Nesles : 79 000 000€ ZAC Haute Maison : 150 000 000€
Montant prévisionnel de cession des charges foncières	790 €/m ² de SDP pour l'accession libre	625 €/m ² de SDP pour l'accession libre	520 €/m ² de SDP pour l'accession libre
Prix de sortie accession libre maximum	5 200 €/m ² de SDP pour l'accession libre (hors parking)	4 920 €/m ² de SDP pour l'accession libre (hors parking)	4 600 €/m ² de SDP pour l'accession libre (parking inclus)

CONSIDÉRANT que l'État apporte une contribution sous la forme d'une subvention dont le montant, fixé à 5 000 000€ au profit d'EpaMarne, est réparti comme suit :

Actions/Dépenses	Montant HT	Coût prévisionnel
ZAC LES « HAUTS DE NESLES » Acquisition de la parcelle AE 118 permettant la construction des lots BG2 et BG4	1 300 000 €	4 900 000 € (acquisition de la parcelle appartenant à Mac Donalds)
ZAC « NOISY POLE GARE » Minoration du prix de vente du foncier appartenant à EpaMarne à la SPLA-IN Noisy Est et par conséquent minoration des charges foncières vendues par la SPLA-IN Noisy Est pour certains lots	3 650 000 €	
OPERATION LOUIS LUMIERE Elaboration des études urbaines et environnementales	50 000 €	

CONSIDÉRANT qu'une convention doit être signée avec les acteurs suivants afin de fixer les conditions, notamment financières, dans lesquelles le porteur de projet procède à la réalisation du projet de quartier de gare Noisy-Champs : l'État, l'EpaMarne, la SPLA-IN Noisy Est, la ville de Noisy-le-Grand, la ville de Champs-sur-Marne, l'Etablissement public territorial Grand Paris Grand Est (EPTGPGE), la Communauté d'agglomération Paris-Vallée de la Marne (CAPVM) et la Métropole du Grand Paris (MGP)

VU l'avis favorable de la commission municipale mixte urbanisme – environnement du 04 juin 2024,

VU l'avis favorable du Bureau municipal du 10 juin 2024,

AYANT ENTENDU l'exposé de son rapporteur, Guillaume CLIN, conseiller municipal délégué au développement urbain,

Commune de Champs-sur-Marne – Conseil Municipal du 24/06/2024

Mairie de Champs-sur-Marne – Mail Jean Ferrat – 77 420 CHAMPS-SUR-MARNE

Après en avoir délibéré,

**LE CONSEIL MUNICIPAL,
A l'unanimité, (Mme Margaux HAPPEL ne prend pas part au vote)**

ÉMET un avis défavorable à la signature de la convention de financement « Territoires engagés pour le logement » relative au projet du quartier de gare « Noisy-Champs » en raison des désaccords suivants :

- Désaccord relatif à la contribution de l'argent public vers le secteur privé et non à la Commune
. La signature de cette convention impliquerait un engagement de la Commune mais aucun financement n'est destiné à la Collectivité ;
. L'argent public sur le territoire communal est fléché uniquement pour l'éviction du Mc Donald's, financement pour une société multinationale ;
. La subvention de 3 650 000 € qui est affectée au territoire de Noisy-le-Grand contribue principalement à une minoration du prix de vente du foncier aux promoteurs afin qu'ils puissent vendre à un prix de sortie en accession libre maximum de 4 920 €/m² SDP, prix supérieur au marché actuel. La logique portée par la convention est incompréhensible et étonnante.

- Désaccord sur deux projets immobiliers
. Deux projets immobiliers sont cités dans la convention alors que la Commune a exprimé à plusieurs reprises son désaccord. Il concerne le lot A1 sud situé sur le parking actuel, en limite de la gare du RER A. Ce lot doit accueillir environ 500 places de stationnement pour les vélos ainsi que la maison du vélo et EpaMarne souhaite réaliser un programme immobilier (résidence étudiante, pension de famille). La Commune a déjà indiqué qu'il serait préférable de conserver « un espace de respiration » dans ce secteur.
. Le lot J2, situé à l'arrière du bâtiment Copernic est également indiqué pour la réalisation d'une résidence étudiante de 300 chambres. La Commune et la CAPVM sont défavorables à ce projet, elles souhaitent que l'université conserve des capacités de stationnement, associées à du développement économique.

Pour extrait conforme au Registre des Délibérations du Conseil Municipal.

Le Maire certifie que le présent extrait conforme au Registre des Délibérations, a été transmis au représentant de l'Etat le 06/07/2024 publié ou notifié le 05/07/2024 et qu'il est donc exécutoire à compter de la dernière date.

Le Maire,



Maud TALLET

Fait à Champs-sur-Marne, le 03/07/2024

Le Maire,



Maud TALLET

Le présent acte administratif peut être contesté par voie de recours devant le tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat, et/ou de sa publication ou notification.

