

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL  
Paris Est Marne & Bois  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU 18 DECEMBRE 2024  
SOUS LA PRESIDENCE D'OLIVIER CAPITANIO**

DC 2024-185

**OBJET : Aménagement du secteur 3, 30 à 34 Avenue de Paris et 1, rue de Montreuil à Vincennes  
: Lancement de la procédure d'attribution de la concession d'aménagement**

Membres en exercice	<b>90</b>
Présents titulaires	<b>56</b>
Ne prend pas part au vote	<b>0</b>
Représentés	<b>24</b>
Absents	<b>10</b>

Votants	<b>80</b>
Abstention	<b>1</b>
Suffrages exprimés	<b>78</b>
Pour	<b>78</b>
Contre	<b>1</b>

**Présents :**

Sophie AMAR, Charles ASLANGUL, Thierry BARNOYER, Jean-Philippe BEGAT, Jacques Alain BENISTI, Éric BENSOUSSAN, Quentin BERNIER-GRAVAT, Thomas BERRUEZO, Marie-Laurence BEYOT, Bruno BORDIER, Jean-Marc BRETON, Adrien CAILLEREZ, Rodolphe CAMBRESY, Olivier CAPITANIO, Sylvie CHARDIN, Stéphane CHAULIEU, Florence CROCHETON-BOYER, Pierre-Michel DELECROIX, Michel DESTOUCHES, Olivier DOSNE, Philippe DUBUS, Michel DUVAUDIER, Monique FACCHINI, Delphine FENASSE, Bernard GAUDIERE, Jean-Philippe GAUTRAIS, Brigitte GAUVAIN, Hervé GICQUEL, Aurélia GIRARD, Pierre GUILLARD, Gilles HAGEGE, Catherine HERVÉ, Florence HOUDOT, Laurent JEANNE, Anne KLOPP, Pierre LEBEAU, Nadia LECUYER, Philippe LHOSTE, Charlotte LIBERT, Bénédicte MARETHEU, Jacques J.P. MARTIN, Marc MEDINA, Catherine MUSSOTTE-GUEDJ, Michel OUDINET, Mary France PARRAIN, Pierre PELLÉ, Karine PEREZ, Germain ROESCH, Tatiana SAUSSEREAU, Igor SEMO, Aurore THIROUX, Virginie TOLLARD, Pascal TURANO, Yann VIGUIE, Jacqueline VISCARDI, Julien WEIL.

**Représentés :**

Jacqueline BENHAMED représentée par Yann VIGUIE, Sylvain BERRIOS représenté par Pierre-Michel DELECROIX, Eveline BESNARD représentée par Florence CROCHETON-BOYER, Valérie BIGAGLI représentée par Bénédicte MARETHEU, Jean-Luc CAEDDU représenté par Thierry BARNOYER, Christian CAMBON représenté par Igor SEMO, Geneviève CARPE représentée par Philippe DUBUS, Gilles CARREZ représenté par Thomas BERRUEZO, Pierre CHARDON représenté par Éric BENSOUSSAN, Véronique CHEVILLARD représentée par Rodolphe CAMBRESY, Jean-Paul DAVID représenté par Jacques J.P. MARTIN, Carole DRAI représentée par Germain ROESCH, Téo FAURE représenté par Jacques J.P. MARTIN, Dorine FUMEE représentée par Jacques Alain BENISTI, Benoît GAILHAC représenté par Aurélia GIRARD, Michel HERBILLON représenté par Olivier CAPITANIO, Laurent LAFON représenté par Charlotte LIBERT, Anne-Marie MAFFRE-BOUCLET représentée par Anne KLOPP, Céline MARTIN représentée par Pierre LEBEAU, Pierre MIROUDOT représenté par Pascal TURANO, Samuel MULLER représenté par Sylvie CHARDIN, Christel ROYER représentée par Florence HOUDOT, Céline VERCELLONI représentée par Quentin BERNIER-GRAVAT, Annick VOISIN représentée par Brigitte GAUVAIN.

**Absents :**

Caroline ADOMO, Agnès CARPENTIER, Brigitte CHAMBRE-MARTIN, Nicolas DAUMONT-LEROUX, Christian FAUTRE, Nassim LACHELACHE, Pascale MOORTGAT, Déborah MUNZER, Philippe PEREIRA, Florentine RAFFARD.

## CONSEIL DE TERRITOIRE DE PARIS EST MARNE & BOIS

### SEANCE DU 18 DECEMBRE 2024

**OBJET** : Aménagement du secteur 3, 30 à 34 Avenue de Paris et 1, rue de Montreuil à Vincennes :  
Lancement de la procédure d'attribution de la concession d'aménagement

#### LE CONSEIL DE TERRITOIRE,

**VU** la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine,

**VU** la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) qui a transféré la compétence aménagement de l'espace à la Métropole du Grand Paris et aux établissements publics territoriaux (EPT) et la compétence Politique de la Ville aux établissements publics territoriaux (EPT), notamment son article 59,

**VU** la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment ses articles 81, 115, 123 et 148,

**VU** la loi n°2017-257 du 28 février 2017 relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain, notamment son article 60,

**VU** la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, notamment ses chapitres I et II,

**VU** le décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014 fixant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains,

**VU** le décret n°2015-1663 du 11 décembre 2015 relatif à la création de la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial n°10 PARISESTMARNE&BOIS dont le siège est à Champigny-sur-Marne,

**VU** le Code Général des Collectivités territoriales et notamment les articles L.5219-2, L.5219-5 et suivants,

**VU** le code de la Commande Publique et notamment les articles L.3120-1 et suivants et R.3121-1 et suivants

**VU** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

**VU** le code de l'environnement,

**VU** le code de l'urbanisme et notamment l'article L.300-1 et suivants et R.300-4 et suivants,

**VU** le Plan Local de l'Urbanisme intercommunal approuvé en Conseil de Territoire le 12 décembre 2023,

**VU** l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Vincennes approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 25 septembre 2013,

**VU** la délibération n°20-50 en date du 8 juin 2020 du Conseil de Territoire Paris Est Marne & Bois approuvant les objectifs et les modalités de la concertation préalable à l'opération d'aménagement et de requalification du site 3, avenue de Paris et 30-34 avenue de Paris à Vincennes

**VU** la délibération n°20-188 en date du 8 décembre 2020 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois, arrêtant le bilan de concertation de l'opération d'aménagement et de requalification urbaine du 3, 30-34 avenue de Paris et 1, rue de Montreuil à Vincennes,

**VU** la délibération n° DC2021-46 en date du 6 avril 2021 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois, approuvant le lancement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU au profit de l'EPFIF sur le secteur du 3, 30-34 avenue de Paris et 1, rue de Montreuil à Vincennes,

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20241220-DC2024-185-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024

VU la convention d'intervention foncière signée le 29 avril 2021 entre la commune de Vincennes et l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France qui détermine les conditions et modalités d'intervention de l'EPFIF dans son accompagnement de la politique foncière de la Ville sur l'ensemble du territoire communal,

VU la délibération n°2021-116 en date du 5 octobre 2021 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois, approuvant les objectifs et modalités de concertation préalable sur la mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la DUP sur le secteur du 3 et 30 à 34, avenue de Paris à Vincennes, réalisée conformément au L103-2 et L103-3 du Code de l'Urbanisme

VU la délibération n°2021-154 en date du 7 décembre 2021 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois, arrêtant le bilan de la concertation sur la mise en compatibilité du PLU de Vincennes pour l'opération située 3 et 30 à 34, avenue de Paris à Vincennes, et ce bilan ayant été joint au dossier d'enquête,

VU la délibération n° DC2023-33 en date du 18 avril 2023 du Conseil de Territoire de l'établissement public territorial « Paris Est Marne et Bois» (EPT.10) en date du 18 avril 2023 confirmant par déclaration de projet, l'intérêt général du projet d'aménagement du secteur du 3, 30 à 34 avenue de Paris et 1 rue de Montreuil à Vincennes, donnant un avis favorable à la mise en compatibilité du PLU de la commune de Vincennes, répondant aux recommandations formulées par le commissaire enquêteur et demandant à la Préfète du Val-de-Marne de déclarer d'utilité publique le projet précité,

VU l'arrêté préfectoral du Val-de-Marne n°2023/01612 du 3 mai 2023 déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement du secteur du 3, 30 à 34 avenue de Paris et 1 rue de Montreuil sur le territoire de la commune de Vincennes et emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Vincennes,

VU l'arrêté préfectoral du Val-de-Marne n°2024/00273 du 23 janvier 2024 déclarant cessibles les parcelles cadastrées section U n°141, U n°142 et U n°170 situées sur le territoire de la commune de Vincennes et nécessaires au projet d'aménagement du secteur des 3, 30 à 34 avenue de Paris et 1 rue de Montreuil,

VU l'ordonnance d'expropriation n°2024/38 délivrée le 24 juin 2024 par la Juridiction de l'expropriation du Val-de-Marne concernant les parcelles U141, U142 et U170

VU toutes les autres pièces du dossier,

**CONSIDERANT** que les ensembles immobiliers sis 3, avenue de Paris, 30-32-34 avenue de Paris et 1 rue de Montreuil - sections X193 et U141, U142, U170 - forment des îlots dégradés et qu'il convient de requalifier le site en supprimant les « dents creuses » et les bâtiments vieillissants,

**CONSIDERANT** les objectifs du projet d'aménagement du secteur 3, 30 à 34 avenue de Paris et 1 rue de Montreuil à Vincennes, à savoir :

- Le renouvellement urbain par la résorption du bâti dégradé,
- La réalisation de logements dont 50% de logements sociaux,
- La redynamisation de l'activité économique ainsi que le développement de l'activité touristique par la réalisation d'un hôtel, d'un restaurant, de commerces, d'un cinéma et de stationnement en sous-sol correspondant aux besoins de l'opération.

**CONSIDERANT** le programme de l'opération, à savoir la réalisation :

- De 70 logements soit 35 logements sociaux et 35 logements en accession,
- De commerces en pied d'immeuble et un restaurant à l'angle de l'avenue de Paris et de la rue Montreuil,
- D'un hôtel de standing d'environ 60 chambres,
- D'un parking de 80 places de stationnement, dont environ 20 places ouvertes au public,
- D'un complexe cinématographique d'environ 700 fauteuils, répartis en 5 salles, suite au transfert du cinéma existant
- D'un local culturel

**CONSIDERANT** que l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France est propriétaire des parcelles situées dans le périmètre de l'opération d'aménagement,

**CONSIDERANT**, compte tenu de l'avancement du projet d'aménagement, qu'il convient de lancer une procédure de désignation d'un opérateur en vue de sa réalisation,

**CONSIDERANT** qu'au regard de la complexité de l'opération d'aménagement, il apparait opportun que le concessionnaire assume le risque économique de l'opération,

**CONSIDERANT** qu'afin de permettre la réalisation du projet d'aménagement, la mission du concessionnaire comportera les éléments suivants nécessaires à la réalisation complète de l'opération:

- L'acquisition des terrains situés dans le périmètre de l'opération d'aménagement, ainsi que la gestion provisoire des biens acquis. Il appartiendra au concessionnaire d'acquérir les biens acquis à l'amiable ou par voie d'expropriation par l'EPFIF,
- L'obtention des autorisations administratives et réglementaires nécessaires,
- La réalisation de toutes études et l'accomplissement de toutes missions techniques, urbanistiques et paysagères nécessaires,
- La maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourants à la réalisation de l'opération,
- La remise à la collectivité concernée, après leur achèvement, des équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire,
- La mobilisation des financements permettant la gestion des mouvements financiers de l'opération,
- La commercialisation des biens immobiliers,
- L'association des collectivités à l'ensemble des décisions, l'information régulière dans le cadre de comités de pilotage et du suivi du projet,
- L'information et la communication à mener autour du projet,
- La gestion administrative, technique, financière et comptable de l'opération y compris mise en place d'un calendrier et d'un bilan d'aménagement actualisés régulièrement,
- La mise en œuvre du droit au logement des occupants si nécessaire, ainsi que le transfert du cinéma,
- La coordination de l'ensemble des actions nécessaires à la bonne fin de l'opération,
- La liquidation et la clôture financière de l'opération.

**CONSIDERANT** qu'en accord avec la Commune de Vincennes, il est donc proposé de confier la réalisation de l'opération d'aménagement à un concessionnaire dans le cadre d'une concession d'aménagement et ce en application des dispositions de l'article L.300-4 et suivants et R.300-4 et suivants du code de l'urbanisme,

**CONSIDERANT** que cette concession d'aménagement est envisagée sur une durée prévisionnelle de 10 (dix) ans,

**VU** l'avis de la Commission urbanisme, aménagement, habitat et politique de la ville du 11 décembre 2024,

## **DELIBERE**

### **ARTICLE 1 :**

**APPROUVE** l'objet, le périmètre et le programme de l'opération d'aménagement portant sur la requalification urbaine du secteur 3, 30 à 34 avenue de Paris et 1 rue de Montreuil à Vincennes.

### **ARTICLE 2 :**

**APPROUVE** le recours à une concession d'aménagement avec transfert du risque économique à l'aménageur pour l'opération d'aménagement portant sur la requalification urbaine du secteur 3, 30 à 34 avenue de Paris et 1 rue de Montreuil à Vincennes.

**ARTICLE 3 :**

Dans un délai de deux mois à compter de sa transmission en préfecture, de sa publication sous forme électronique, cette délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'établissement public territorial PARISESTMARNE&BOIS ou contentieux devant le Tribunal Administratif de Melun.



Le Président,

*O. Capitano*

Olivier CAPITANIO

La présente délibération publiée le  
est exécutoire à la date du  
en application des articles L.5211-1 et L.2131-1 du  
C.G.C.T.  
Champigny-sur-Marne, le

20 DEC. 2024

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20241220-DC2024-185-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2024  
Date de réception préfecture : 20/12/2024