

Séance ordinaire du conseil territorial du 13 décembre 2022
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2022-12-13_3026

Kremlin-Bicêtre - Lancement de la
consultation aménageur de la
ZAC Rossel Leclerc

L'an deux mille vingt-deux, le 13 décembre à 19h les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 7 décembre 2022. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Représentée	V. MORIN	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Représenté	B. VERMILLET	P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Absente		-
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Représenté	K BEN-MOHAMED	P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Présent		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Absent		-
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Absente		-
Viry-Châtillon	Mme CAPELO Vanessa	Représentée	L. SAUERBACH	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Représentée	A. TEILLET	P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Absent		-
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	C. VIELHESCAZE	P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	F. SOURD	P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONTE Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Représenté	J-L. LAURENT	P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	I. SOUID-BEN CHEIKH	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	J-P VIC	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Absente		-
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Absente		-
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	A-G LEYDIER	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	D. GONZALES	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent (2)		P
Choisy-le-Roi	M. HUTIN Sébastien	Absent		-
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	A. LIPIETZ	P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	M. DORRA	P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Absente		-

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Présente		P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	P. BELL-LLOCH	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Présente		P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Représentée	C. VEYRUNES-LEGRAIN	P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Absent		-
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Absent		-
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	B. EBODE ONDOBO	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	M. LEPRETRE	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	P. LESSELINGUE	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Absente		-
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	E. GRILLON	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	D. GAULIER	P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Présente		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Cachan	M. PETIOT David	Représenté	H. PECCOLO	P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	J-C KENNEDY	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Présent		P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Représenté	G. CONAN	P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	L. TAUPIN	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
Orly	Mme SOUID-BEN CHEIKH Imène	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. YAVUZ	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Absent		-
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	F. AGGOUNE	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent ⁽¹⁾		-
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Présente		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	J. BERENGER	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P

(1) Jusqu'à la délibération n° 2998

(2) A partir de la délibération n° 3006

Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian Moualhi

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2982 à 2998	60	28	88
2999 à 3005	59	28	87
3006 à 3044	60	28	88

Exposé des motifs

Contexte

D'une superficie de 6 650 m² environ, l'îlot Rossel est délimité par les rues de la Convention / Général Leclerc / Rossel, et est situé dans le centre historique du Kremlin-Bicêtre, à proximité immédiate de l'Hôtel de Ville, du parc Pinel et du parc de Bicêtre, les principaux espaces verts publics de la ville.

Souhaitant y mettre en œuvre un projet d'aménagement, la Ville du Kremlin-Bicêtre a engagé plusieurs études pré-opérationnelles (études de faisabilité urbaine et de programmation scolaire) entre 2015 et 2021. Par ailleurs, une convention d'intervention foncière tripartite entre la commune de Kremlin-Bicêtre, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'Etablissement public foncier d'Ile de France (EPFIF) a été signée en date du 28 mai 2009, renouvelée le 8 mars 2021. Depuis, l'EPFIF procède à l'acquisition des biens sur l'îlot Rossel Leclerc en fonction des opportunités foncières.

Deux procédures de Déclaration d'Utilité Publique ont été engagées :

- DUP Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) a été engagée pour l'immeuble situé au 72 rue du Général Leclerc dans l'îlot Rossel-Leclerc avec l'obtention de l'arrêté préfectoral n°2021/ 03515 du 1er octobre 2021 déclarant d'utilité publique au titre de la résorption de l'habitat insalubre
- DUP réserve foncière avec un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique et de cessibilité pour le projet de requalification de l'îlot Rossel-Leclerc au profit de l'EPFIF, en cours de rédaction par la préfecture.

Par poursuivre la mise en œuvre de ce projet d'aménagement, il est prévu un montage opérationnel sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Une délibération du Conseil Territorial en date du 28/06/2022 et du Conseil Municipal du 15/07/2022 ont défini les objectifs du projet et les modalités de concertation en vue de la création d'une ZAC sur l'îlot Rossel-Leclerc.

Objectifs du projet d'aménagement

Actuellement constitué par un tissu et des fonctions très hétérogènes, cet îlot est inscrit dans une logique de restructuration, qui doit satisfaire plusieurs objectifs :

- Construire une nouvelle école primaire, en réalisant une réhabilitation et extension de l'école maternelle Jean Zay existante.
- Remédier à la dégradation du bâti rue du Général Leclerc, constitué en partie d'habitat insalubre irrémédiable.
- Créer une nouvelle offre de logements dans le respect du principe de mixité sociale et cohérente avec le parc de logements de la ville.
- Conforter le tissu commercial de proximité, dans un secteur géographiquement central mais à l'écart des principaux pôles commerciaux de la commune.
- Embellir la ville, valoriser l'histoire et le patrimoine du quartier et réaliser un projet de grande qualité architecturale et environnementale.
- Participer à la qualité des espaces publics et paysagers, favoriser les circulations douces, s'inscrire dans des espaces publics apaisés, en respectant les prescriptions de l'OAP n°5 prévues au Plan Local d'Urbanisme.
- Intégrer une démarche environnementale poussée en utilisant la trame verte comme une composante essentielle du projet urbain.
- Concevoir un projet urbain d'ensemble harmonieux

Programme prévisionnel

Le programme prévisionnel des constructions du secteur prévoit :

- la création d'une nouvelle école élémentaire (élargissant l'assiette foncière actuelle de l'école) et la réhabilitation partielle de l'école maternelle
- la réalisation de programmes de logements
- des commerces de proximité et/ou d'activités en pieds d'immeubles, à la pointe Sud de l'îlot et éventuellement le long de la rue du Général Leclerc

Concession d'aménagement et missions de l'aménageur

Afin de mettre en œuvre ces objectifs, l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et la Ville du Kremlin-Bicêtre souhaitent mettre en œuvre une concession d'aménagement sur le site de l'îlot Rossel Leclerc. Conformément à l'article R.300-4 du Code de l'urbanisme, un risque économique lié à l'opération d'aménagement sera assumé par le concessionnaire dans les conditions prévues par la concession d'aménagement.

Pour pouvoir réaliser ce projet, l'aménageur devra principalement :

- Engager les études opérationnelles et techniques au regard des attentes de l'EPT et de la Ville, avant consultation des maitrises d'œuvre ;
- Acquérir et gérer une partie de l'assiette foncière appartenant à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France ;
- Aménager les voiries (rue Rossel et rue du Général Leclerc au droit du site), les espaces publics (allée piétonne transversale), les espaces verts en cœur d'îlot et les abords et en prenant en compte le site de l'école ;
- Etablir les cahiers des charges de cession de terrains au regard des attentes de l'EPT et de la ville en cohérence avec les objectifs d'aménagement de l'îlot Rossel Leclerc, et céder les lots destinés à être bâtis ;
- Réaliser la réhabilitation de l'école maternelle Jean Zay et la reconstruction de l'école élémentaire Pierre Brossolette.

D'autres missions nécessaires à la mise en œuvre de l'opération pourront être confiées à l'aménageur

Modalités de consultation

Le déroulement de la procédure de passation de la concession d'aménagement sera le suivant :

- Avis d'appel à candidatures ;
- Désignation de la commission ad hoc par le conseil municipal et le conseil territorial du Grand-Orly Seine Bièvre ;
- Sélection de candidats au regard des critères définis dans les documents de la consultation et après avis de la commission ad hoc ;
- Envoi du dossier de consultation à l'ensemble des candidats admis à présenter une proposition ;
- Avis de la commission ad hoc sur les propositions reçues, au vu des critères qui seront définis dans les documents de la consultation ;
- Libre engagement des discussions avec un ou plusieurs candidats par la personne habilitée à engager les discussions ;
- Choix du concessionnaire par l'organe délibérant sur proposition de la personne habilitée à engager les discussions au vu de l'avis de la commission, au vu des critères qui seront définis dans les documents de la consultation ;
- Notification de la décision, conclusion de la concession d'aménagement et mesures de publicité.

Il donc est proposé au conseil territorial de donner un avis favorable au lancement d'une consultation pour désigner un concessionnaire en charge de la réalisation du projet d'aménagement de l'îlot Rossel Leclerc au Kremlin-Bicêtre.

DELIBERATION

Vu la loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 300-4, L. 300-5, R300-4 et suivants ;

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 le Plan local d'urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal du 20 octobre 2005, et révisé le 17 décembre 2015, et plus particulièrement les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°4 : "la requalification de l'îlot Rossel / Leclerc et l'intégration d'un nouvel équipement" et n°5 : "Le ruban vert" ;

Vu la délibération du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date 28 juin 2022 et du Conseil Municipal de la Ville du Kremlin-Bicêtre en date du 15 juillet 2022 définissant les objectifs et modalités de la concertation préalable au projet de renouvellement urbain ;

Vu l'avis de la commission permanente "Garantir la ville et la qualité de vie pour tous" ;

Considérant la volonté de la ville de requalifier l'îlot Rossel Leclerc et notamment les objectifs retenus ;

Considérant la compétence de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en matière d'aménagement ;

Entendu le rapport de M. Romain Marchand,

Sur proposition de Monsieur le Président,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Donne un avis favorable au lancement d'une consultation pour désigner un concessionnaire en charge de la réalisation du projet d'aménagement de l'îlot Rossel Leclerc au Kremlin-Bicêtre.
2. Invite le Président ou toute personne habilitée par lui, à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 88



A Vitry-sur-Seine, le 16 décembre 2022
Le Président

Michel LÉPRETRÉ

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 19 décembre 2022
ayant été publiée le 19 décembre 2022