

**Est
Ensemble**
Grand Paris



ZAC coeur de ville

Rapport de présentation de la suppression de la ZAC



Accusé de réception en préfecture
093-200057875-20201215-CT2020-12-15-25-DE
Date de télétransmission : 23/12/2020
Date de réception préfecture : 23/12/2020

Le présent rapport de présentation 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 Zone d'Aménagement Concerté Cœur de ville sur la commune de Montreuil.

SOMMAIRE

I. Contexte historique de sa création

I.1. Localisation

I.2. Historique

I.3. Dates clés

II. Conditions de sa réalisation

II-1. Réalisations des équipements, des programmes et des aménagements

II-2. Etat du foncier

II-3. Bilan financier de l'opération

(cf dossier de clôture de l'aménageur Séquano Aménagement)

III. Motifs et conséquences de sa suppression

III-1. Motifs de la suppression de la ZAC

III-2. Conséquences de la suppression

Références légales de la ZAC :

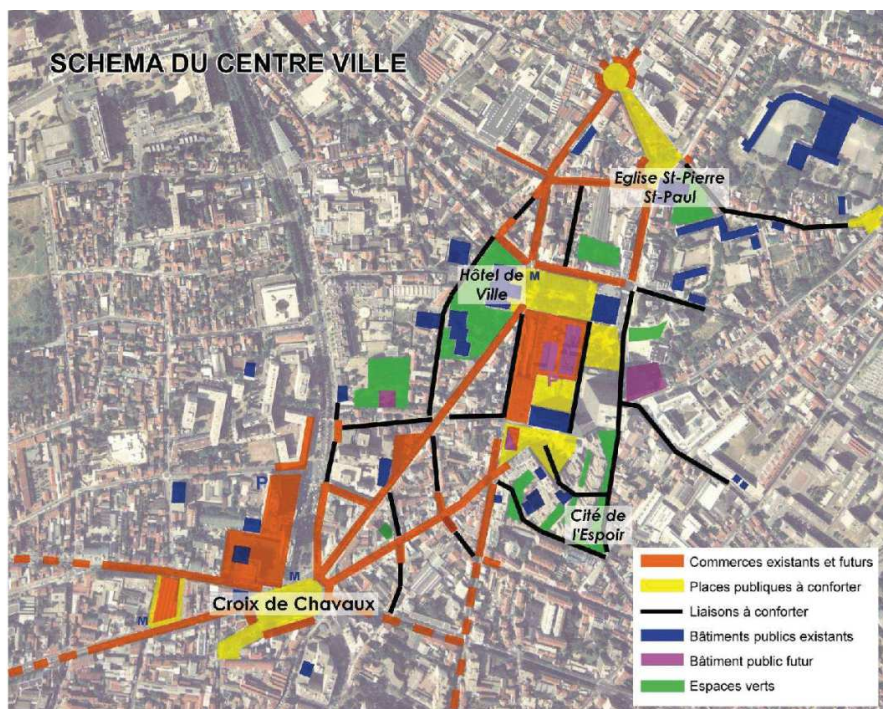
- Codes de l'urbanisme et des collectivités territoriales
- Loi n° 2005-808 du 20 juillet 2005, transformant notamment la convention publique d'aménagement en traité de concession publique d'aménagement.
- Loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe).

Accusé de réception en préfecture
093-200057875-20201215-CT2020-12-15-25-DE
Date de télétransmission : 23/12/2020
Date de réception préfecture : 23/12/2020

I. Contexte historique de sa création

I-1. Localisation

La ZAC Cœur de ville est située dans l'hyper-centre-ville en face de la mairie de Montreuil et de sa station de métro Mairie de Montreuil. Elle est donc desservie par plusieurs axes qui permettent de rejoindre toutes les communes voisines. Elle est également au cœur du maillage des commerces et des équipements publics du centre-ville.

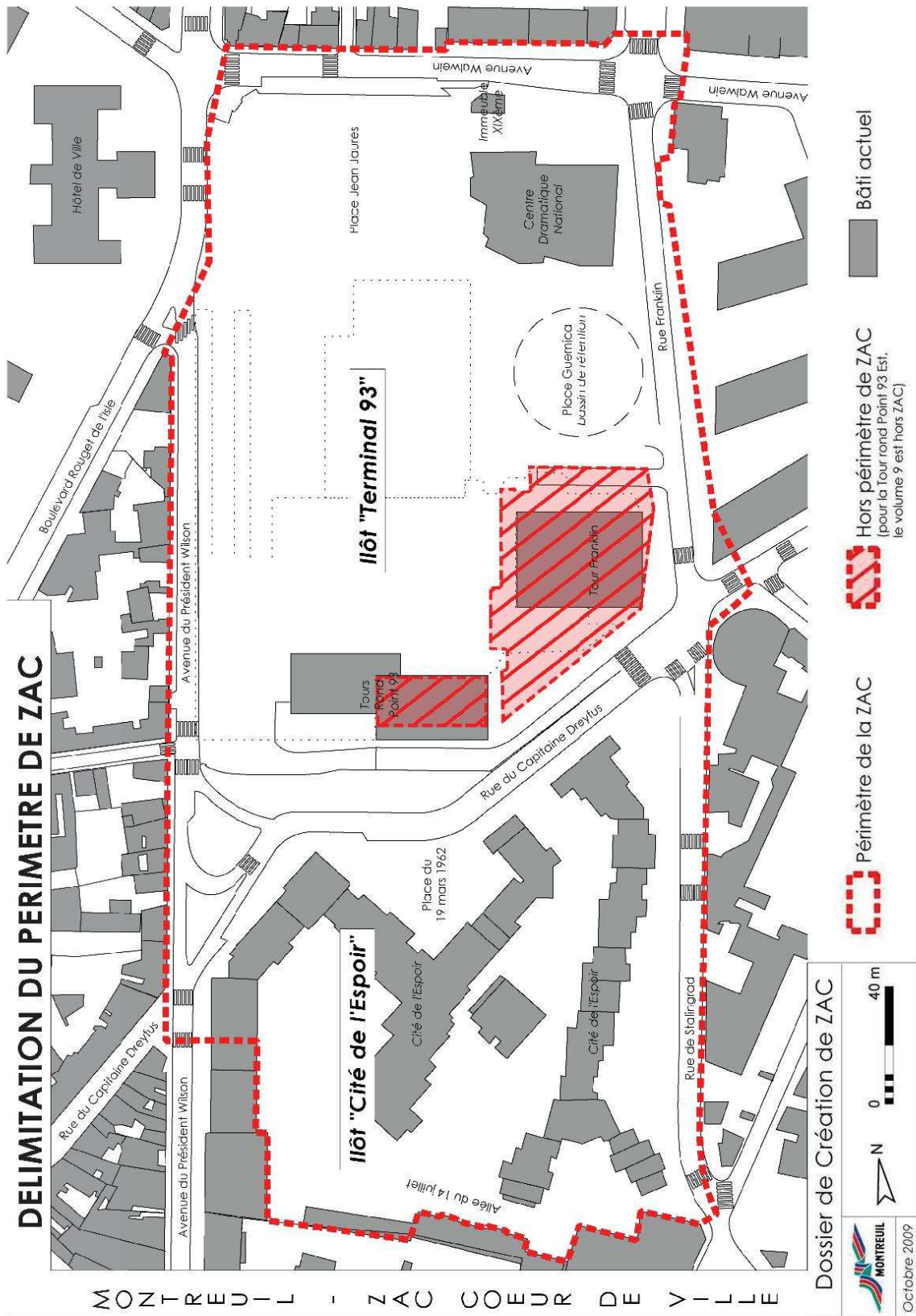


L'îlot Cœur de ville accueille également un des pôles de transport en commun de la RATP les plus importants du département 93 comprenant six lignes de bus et la station de métro rénovée qui comprend 5 sorties avec escaliers, escalators et ascenseurs. Ce pôle a fait l'objet de nouveaux aménagements dans le cadre de la ZAC.



Accusé de réception en préfecture
093-200057875-20201215-CT2020-12-15-25-DE
Date de télétransmission : 23/12/2020
Date de réception préfecture : 23/12/2020

PERIMETRE DE LA ZAC COEUR DE VILLE A SUPPRIMER



Accusé de réception en préfecture
 093-200057875-20201215-CT2020-12-15-25-DE
 Date de télétransmission : 23/12/2020
 Date de réception préfecture : 23/12/2020

I-2. Historique

La ZAC coeur de ville était au cœur d'un vaste dispositif de rénovation urbaine qui démarra dans des années 70 et qui se poursuit jusqu'en 2020. Sur une période de 40 ans plusieurs îlots du centre-ville ont fait successivement l'objet de restructuration.

Dès 1990, la Ville de Montreuil constate l'obsolescence des premières rénovations du centre-ville et des commerces qui périssent. Elle commence à anticiper sa revitalisation avec les habitants, à partir des premières études urbaines de 1992-93 de l'équipe d'Alvaro Siza composée d'architectes, d'urbanistes et de paysagistes.

Le diagnostic et les objectifs sont alors posés : « La ville de Montreuil entend arrêter la tendance de progressive dégradation et perte de caractère de son centre historique.

Les démolitions effectuées autour de la place Jean Jaurès, pendant les années 60-70, pour la construction de deux tours de bureaux et d'un grand centre commercial, ont produit une rupture du tissu préexistant, à la fois dans la réalité construite, dans les usages et les activités.

Ce premier geste de transformation radicale à Montreuil, comme dans d'autres villes, se révélera incapable de promouvoir le nouveau cadre urbain proclamé.

Apparemment « rentable » et structurante au début, l'intervention apparaît aujourd'hui comme un obstacle à l'évolution de la ville, à la rénovation des commerces dégradés.

L'articulation des systèmes de transports alors adoptée, comprenant la gare de bus, le terminal de métro et le parc de stationnement, à cause de sa concentration, entraîne des problèmes de trafic et de confort dans l'utilisation des espaces publics.

Les anciens commerces en rez-de-chaussée, dans l'alignement de la rue Gallieni, assurent, malgré tout et encore, depuis la place de la Croix de Chavaux, l'existence urbaine vivante et communicante.

Celle-ci résiste au vide existant sur l'avenue Wilson ; l'attraction relative des commerces rue de l'église, la présence de la Mairie et son jardin public, permettent, au moins, de maintenir la tendance à la réorganisation, à la continuité des équipements et des activités...

La dégradation et le manque de viabilité constatés en centre-ville rendent urgente et indispensable l'intervention. Elle se définit clairement comme partie d'une re-formulation plus profonde sur la ville. » (Alvaro Siza, architecte-urbaniste 1993)

La ZAC porte le nom de l'îlot coeur de ville qui est constitué de l'ensemble de bâtiments à vocation d'équipements publics, de commerces et de bureaux de l'ancienne opération Rond-Point 93 des années 70, de la gare routière et de station de métro et de quelques immeubles vétustes.

Dans un souci de continuité et de cohérence, il est décidé à la création de la ZAC que son périmètre comprend cet îlot coeur de ville, la cité de l'espoir, issue de l'ancienne zac Wilson-Gallieni de 1980-1982, dont les espaces ont besoin d'amélioration et une passerelle les reliant qui doit laisser la place à des accès débouchant au niveau des voies encadrantes.

La complexité de cette opération vient en particulier de l'état de division en volumes préexistant sur le parking issu de l'urbanisme de dalle.

Le théâtre de 400 places est construit par la Ville qui en est propriétaire. Le cinéma de six salles est réalisé par EPT Est ensemble, qui en est propriétaire avec la Ville comme maître d'ouvrage, qui y participe financièrement.

Les tours de bureaux, les commerces et les logements font l'objet de restructuration et rénovation avec des extensions, de construction par des opérateurs privés.

L'aménageur a pour mission de réaliser les espaces publics, le parking public, la structure petite enfance et de coordonner l'ensemble des constructions.

En complément, le rapport de présentation du dossier de clôture présenté par l'aménageur Séquano Aménagement détaille les contextes, les objectifs, les programmes et les opérateurs et les partenariats(document ci-joint).

Accusé de réception en préfecture
093-200057875-20201215-CT2020-12-15-25-DE
Date de télétransmission : 23/12/2020
Date de réception préfecture : 23/12/2020

I-3 Dates clés de l'opération

2001

Démarrage des démolitions de l'ensemble Rond-point 93

(excepté la tour)

2002

APPROBATION

- **de la Concession publique d'aménagement 10 juin 2002**
confiant à la SIDEC l'opération ZAC « Cœur de ville » à Montreuil et ses 13
avenants suivants jusqu'en 2020;
- **de la Convention de maîtrise foncière du 22 novembre 2005**
passée entre le Département 93 et la Ville de Montreuil ;

2004

APPROBATION

- **du Plan masse de l'îlot cœur de ville et son règlement spécifique**
délibération DEL2004-4 du conseil municipal en date du 15 janvier 2004 portant sur l'approbation
de la modification du POS le plan d'occupation des sols du 26 novembre 1998
- **de la Création de la ZAC cœur de Ville**
délibération DEL2004-249 du conseil municipal en date du 23 septembre 2004

2006

APPROBATION de la Réalisation de la ZAC

délibération DEL2006_181 du conseil municipal en date du 29 juin 2006 approuvant le dossier de
réalisation de la ZAC cœur de ville ;

2009

APPROBATION

- **des Modifications de la création et de la réalisation de la ZAC**
 - délibération DEL2009_293 du conseil municipal en date du 22 octobre 2009 approuvant
le bilan de la concertation préalable à la modification du dossier de création de la ZAC
Cœur de ville ;
 - délibération DEL2009_294 du conseil municipal en date du 22 octobre 2009 approuvant
le dossier de création modificatif de la ZAC cœur de ville et approuvant spécifiquement le
périmètre, le programme global prévisionnel des constructions et le régime de la ZAC au
regard de la TLE ;
 - délibération DEL2009_295 du conseil municipal en date du 22 octobre 2009 approuvant
le dossier de réalisation modificatif de la ZAC Cœur de ville ;
 - délibération 2009_296 du conseil municipal en date du 22 octobre 2009 approuvant le
programme modifié des équipements publics de la ZAC Cœur de ville ;
- **de la fusion-absorption de la SIDEC**
par la SODEDAT93 et de sa substitution par Séquano Aménagement
(la Ville prend acte par délibération DEL2009_292 du conseil municipal en date du 22
octobre 2009)

2010

Démarrage des travaux de constructions et d'aménagement

par Séquano Aménagement et l'opérateur SOPIC.

2012

APPROBATION

**de la Révision du Plan local d'urbanisme fixant notamment pour l'îlot cœur de ville le droit
des sols opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme,**

Délibération DEL20120913_2 du conseil municipal en date du 13 septembre 2012

Accuse de réception en préfecture
093-200057875-20201215-CT2020-12-15-25-DE
Date de télétransmission : 23/12/2020
Date de réception préfecture : 23/12/2020

2013

Livraison de la structure petite enfance :

crèche sur le toit et relais petite enfance.

2014

**Convention pour l'aménagement de voirie en faveur des bus autour du pôle de transport
Mairie de Montreuil,**

le Syndicat des Transports d'Ile de France et la Ville de Montreuil signent le 24 janvier 2014 une convention de participation financière du STIF,

(suite à l'avis favorable de la Commission qualité du STIF du 04 juillet 2013 qui a autorisé également à démarrer les travaux)

2015

APPROBATION

de la modification du programme des équipements publics de la ZAC Cœur de ville

avec la suppression d'un centre municipal de santé ;

Délibération DEL20150930_31 du conseil municipal en date du 30 septembre 2015.

LIVRAISONS

du cinéma

**de la plupart des espaces publics et des nouveaux aménagements du pôle de transport
des commerces et du parking public**

2018

APPROBATION

- **de l'Avenant n°11 portant sur la prorogation du Traité de Concession au 31 décembre 2019**
Délibération du 19 décembre 2018.
- **de la Convention de mandat à la Ville de Montreuil pour la ZAC cœur de Ville**
Délibération CT2018-09-25-24 du Conseil de Territoire d'Est Ensemble du 25 septembre 2018 suite à la délibération du 8 décembre 2017 du Conseil de Métropole du Grand Paris déterminant que les opérations d'aménagement sont d'intérêt communautaire.
- **du PLU révisé de la Ville**
maintenant notamment au droit réglementaire les constructions dans la ZAC
Délibération CT2018-09-25-25 du Conseil de Territoire d'Est Ensemble du 25 septembre 2018.

2019

Livraison de la tour Altaïs

Fin des travaux d'aménagement

Clôture de la ZAC arrêté au 31 décembre 2019

2020

Dossier de clôture de la ZAC arrêté au 31 décembre 2019

présenté par l'aménageur à la Ville de Montreuil et à l'Etablissement public du Territoire Est-Ensemble, en vue de la suppression de la ZAC.

Accusé de réception en préfecture
093-200057875-20201215-CT2020-12-15-25-DE
Date de télétransmission : 23/12/2020
Date de réception préfecture : 23/12/2020

II. Conditions de sa réalisation

II-1. Réalisations des équipements, des programmes et des aménagements

Séquano Aménagement a achevé l'aménagement de la ZAC Cœur de ville en respect du programme et du projet d'urbanisme et conformément aux termes du traité de concession publique de 2002 et de ses douze avenants. Le treizième et dernier avenant clôture le traité de concession.

Le dossier de clôture de l'aménageur précise les programmes réalisés.

Le programme des équipements publics de la ZAC est réalisé :

- la réalisation maximale d'environ 10 000 m² de SdP à destination d'équipements publics,
- la restructuration et la réhabilitation du parking sous le centre commercial actuel
- les aménagements des espaces publics

Dans les réalisations de l'aménageur :

- Le bâtiment B a accueilli :
 - la crèche municipale sur le toit dotée d'un relais petite-enfance pour une surface totale de 1 100 m² de SdP
 - la restructuration et la réhabilitation du parking

Financés hors bilan aménageur, deux équipements publics ont été également réalisés sur le site :

- le nouveau cinéma Le Méliès (six salles de cinéma pour 1 160 places, soit 4 593 m² de SdP, ouvert au public en septembre 2015, propriété d'Est-Ensemble et géré par lui).
- le Nouveau Théâtre de Montreuil : réalisation et propriété de la Ville (400 places et 3 000 m² de SdP) inauguré en novembre 2007. Il accueille le centre dramatique national.

Le programme de la ZAC réalisé de 2008 à 2014, en particulier par le promoteur SOPIC, est décliné comme suit :

- Bâtiment A :
 - 146 logements étudiants et jeunes salariés : 4 220 m² de SdP
 - commerces en rez-de-chaussée : 417 m² de SdP
 - local RATP : 20 m² de SdP
- Bâtiment B :
 - ensemble commercial composé d'une grande surface alimentaire, de moyennes surfaces, de boutiques et de restaurants : 10 200 m² de SdP ;
 - locaux sociaux : 327 m² de SdP

Accusé de réception en préfecture
093-200057875-20201215-CT2020-12-15-25-DE
Date de télétransmission : 23/12/2020
Date de réception préfecture : 23/12/2020

- Bâtiments C1 et C2 :
 - Logements : 3 068 m² de SdP
 - Commerces : 691 m² de SdP
 - Local RATP : 70 m² de SdP
- Bâtiment D :
 - Logements : 1 455 m² de SdP
 - Commerces : 555 m² de SdP
- Bâtiment E :
 - Logements : 1 644 m² de SdP
 - Commerces : 253 m² de SdP
- Bâtiment F :
 - Logements : 1 809 m² de SdP
 - Commerces : 267 m² de SdP
- Bâtiment G :
 - Commerces : 303 m² de SdP
- Bâtiment Altaïs (épaississement du bâtiment) :
 - Bureaux : 4 700 m² de SdP



▲ Plan masse de l'îlot Coeur de ville renseigné

Accusé de réception en préfecture
 093-200057875-20201215-CT2020-12-15-25-DE
 Date de télétransmission : 23/12/2020
 Date de réception préfecture : 23/12/2020

Sur l'îlot Coeur de ville hors périmètre de ZAC, les deux tours de bureaux pré-existantes ont fait l'objet de restructurations lourdes par leurs propriétaires :

- la tour Cityscope en 2009 (47 000 m² de SdP)
- la tour Altaïs en 2018 (39 000 m² de SdP)

Les aménagements des espaces publics dans le périmètre de la ZAC sont détaillés comme suit :

Ils sont constitués les espaces publics en pleine terre et sur la dalle du parking totalisent une surface de voirie et des allées piétonnes de plus de 4 hectares d'une surface globale d'environ 6,5 hectares.

En termes d'offre de transport en commun, le pôle réunit la station de Métro (Mairie de Montreuil Ligne (9) et la réalisation du pôle bus accueillant six lignes de bus dont trois en terminus, du stationnement vélo de plus de 100 places.

Les aménagements ont été conçus pour recevoir les bus répartis sur les voies encadrantes du site Il s'agissait de restituer les transports en commun au centre ville en les rendant visibles et agréables d'accès.

Le dossier de réalisation modificatif prévoyait la réalisation/requalification des espaces publics suivants :

- place Jean-Jaurès,
- nouvelle place Aimé-Césaire,
- place Guernica,
- place du 19 mars 1962,
- aménagements autour du théâtre et de la tour Franklin
- avenue du Président Wilson
- nouvelle rue piétonne parallèle à l'avenue du Président Wilson,
- rue Franklin
- avenue Walwein
- rue du Capitaine Dreyfus
- espaces extérieurs de la Cité de l'Espoir.
- Déplacements de la gare routière

L'ensemble de ces espaces publics et des programmes est réalisé (voir photo ci-après).

La Photo aérienne ci-dessous illustre l'achèvement de tous les programmes et les aménagements des espaces publics des deux îlots coeur de ville et cité de l'espoir et leur voies encadrantes.

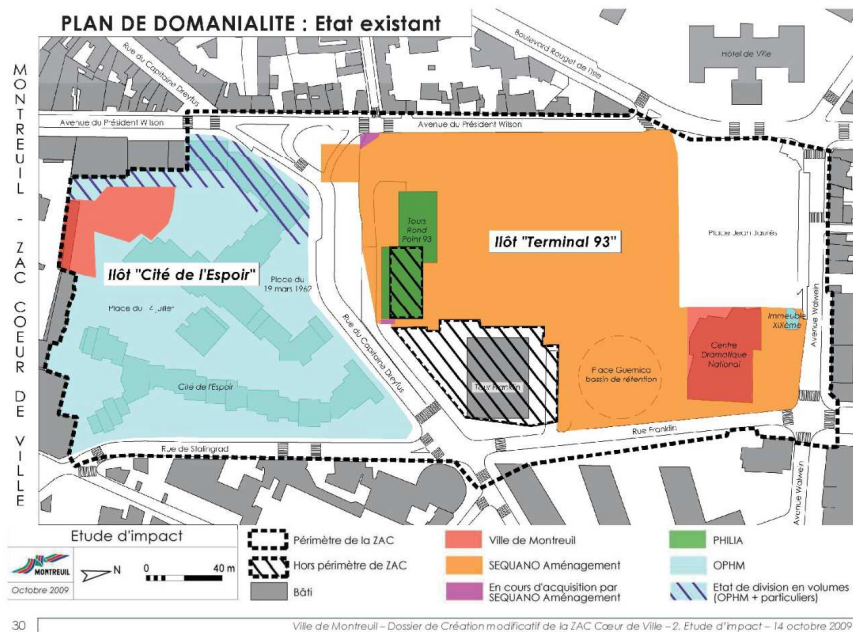


IGN 2018

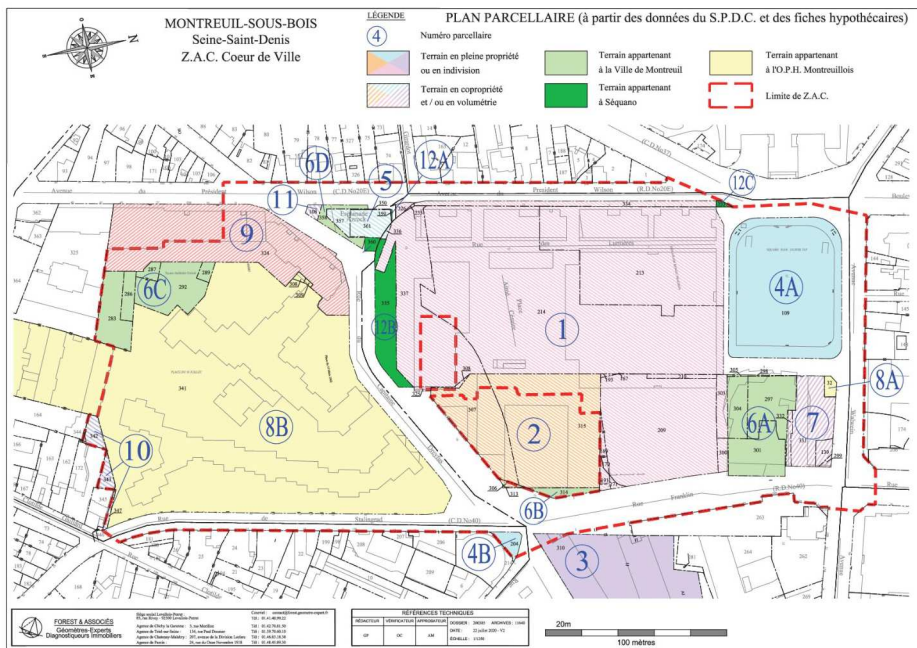
Accusé de réception en préfecture
093-200057875-20201215-CT2020-12-15-25-DE
Date de télétransmission : 23/12/2020
Date de réception préfecture : 23/12/2020

II-2. Etat du foncier

La carte ci-dessous datant de 2009 présente l'état du foncier durant la réalisation de la ZAC.



La carte ci-dessous, figurant au dossier de clôture arrêté au 31 décembre 2019, présente le plan parcellaire de l'état du foncier. La Ville devient bénéficiaire des aménagements du domaine de voirie et des espaces publics sur dalle.



Afin de permettre les aménagements des dalles des places publics Guernica et Aimé Césaire et rue des lumières ainsi que les cessions de charges foncières aux opérateurs, l'état de division en volume Rond point 93 a fait l'objet de modifications importantes et complexes au fur et à mesure de l'évolution du projet. De plus un deuxième état de division en volume dit T9 a été créé sur le parking de la tour anciennement URSSAF et actuellement Cityscope.

Les cessions multiples se sont échelonnées au fur et à mesure de la réalisation de la ZAC.

Les principales régularisations foncières restantes ou en cours concernent l'espace public, notamment une parcelle appartenant à Séquano, des volumes en pied de tour Cityscope, une parcelle de la place Jean Jaurès.

Projet de loi n° 1033
093-200057875-20201215-C12020-12-15-25-DE
Date de télétransmission : 23/12/2020
Date de réception préfecture : 23/12/2020

II-3. Bilan financier de l'opération

- **Le bilan de clôture s'élève à 58 335 621 euros hors taxes.**
- **La participation aux équipements publics de la Ville de 25 250 000 euros hors taxes.**
- **La participation finale au déficit est de 16 650 827 euros hors taxes.**
- **Le résultat excédentaire est d'un montant de 69 492 euros. hors taxes**

Le dossier de clôture présenté par l'aménageur Séquano Aménagement détaille les éléments financiers du bilan de l'opération.

III. Motifs et conséquences de sa suppression

III-1. Motifs de la suppression de la ZAC

Le cahier des charges de cession des foncières et les actes notariés font apparaître que la totalité des charges foncières a été cédée ainsi que des terrains à l'exception de quelques régularisations foncières que la Ville de Montreuil conduira elle-même, compte tenu que cela concerne des bandes résiduelles pour les espaces publics.

Les programmes de la ZAC ont été entièrement construits et aménagés. La ZAC ne dispose donc plus de fonciers ou de charges foncières disponibles.

La Ville a acquis les équipements publics de la ZAC comprenant les espaces publics sur dalles, le parking public, la structure petite enfance crèche sur le toit, et elle a financé l'ensemble des aménagements du domaine public réalisés par l'aménageur.

L'Établissement public du Territoire Est Ensemble a acquis le cinéma et la dalle public sur le toit du centre commercial.

III-2. Conséquences de la suppression de la ZAC

- 1. Le retour au régime général de la fiscalité de l'urbanisme rétablit la Taxe d'aménagement.**
- 2. Les éléments d'urbanisme réglementaires applicables restent ceux du PLUI.**
- 3. Le cahier de cession des charges foncières cesse de s'appliquer.**
- 4. Les régularisations foncières restantes sont conduites par la Ville.**