

**Le conseil du territoire  
PARIS TERRES D'ENVOL**

**Siège**

Boulevard de l'Hôtel de ville 93600 Aulnay-sous-Bois  
(Seine Saint-Denis)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**REGISTRE DES DELIBERATIONS**

**DU CONSEIL DE TERRITOIRE**

Nombre de membres en exercice : 80

Présents : 48

Excusés : 23

Absents : 9

**REUNION DU 16 DECEMBRE 2024**

Le président certifie, sous sa responsabilité,  
le caractère exécutoire du présent acte  
(conformément à l'article L2131-1 du CGCT)  
Affiché le :

L'an **DEUX MILLE VINGT-QUATRE**, le **LUNDI SEIZE DECEMBRE** à **VINGT HEURES**, le conseil de territoire, dûment convoqué le **DIX DECEMBRE DEUX MILLE VINGT-QUATRE**, s'est réuni, à Aulnay-sous-Bois, Espace Antoine de Saint-Exupéry (anciennement Pierre Peugeot), 1 boulevard André Citroën, sous la présidence de monsieur Bruno BESCHIZZA.

**ETAIENT**

**PRESENTS**

Mme ABDELLAOUI Leïla, M. ATTIORI Olivier, M. BAILLON Jean-François, Mme BELMOUDEN Fatima, M. BESCHIZZA Bruno, M. BLANCHET Stéphane, M. BORSALI Jean-Baptiste, Mme BRAIHIM Marwa, M. CANNAROZZO Frank, M. CARRE Julien, M. CHAUSSAT Jacques, M. CHERIGUENE, Mme COLLET Marie-Claude, M. DACHIVILLE Romain, Mme DE CARVALHO Virginie, M. EL KOURADI Fouad, Mme ELSODY Arhella, Mme FAOUZI Hanane, Mme FILIPOVIC Biljana, M. GEFFROY Philippe, M. GESELL Quentin, M. GUYON Olivier, Mme JAOUANI Amel, M. JIAR Youssef, Mme LAGARDE Aude, Mme LANCHAS-VICENTE Karine, M. LAPORTE Pierre, Mme LEMARCHAND Brigitte, Mme MABCHOUR Najet, Mme MABIRE-LOISON Myriam, M. MANGIN Anthony, Mme MAROUN Séverine, M. MARQUES Paulo, Mme MEGHRAOUI Gemmila, Mme MEYER Karine, M. MIGNOT Didier, Mme MISSOUR Sabrina, Mme MOREAU Chantal, M. MORIN Sébastien, M. PRUNIER Gérard, M. RAMADIER Alain, Mme ROLAND IRIBERRY Nelly, Mme SAGO Aïssa, M. SIBY Oussouf, M. TURBIAN Julien, Mme VALLETON Martine, Mme VERTE Monique, Mme YERRO Georges-Marie.

**EXCUSES**

M. ASENSI François, M. BELOUCHAT Rachid, Mme BENAMOUR Mériem, Mme BOUTHORS Jacqueline, M. CAHENZLI Denis, M. CHANTRELLE Laurent, M. CHAVAROC Grégory, Mme DELMONT-KOROPOULIS Annie, Mme DUBOE Nicole, M. FERREIRA Lino, M. GODARD Jacques, Mme HERSEMEULE Carmen, Mme LAGNEAU Muriel, M. LASTAPIS Michel, Mme LEFEVRE Bénédicte, M. MARAN Max, Mme MEKKI Chérifa, M. MILLARD Jean-Luc, M. MOULINNEUF Serge, Mme PERRON Christine, Mme PINHEIRO Amélie, M. SAULIERE Gilles, M. ZANGRILLI François,

**AYANT**

**DONNE**

**POUVOIR A**

Mme de CARVALHO Virginie, M. SIBY Oussouf, Mme BRAIHIM Marwa, Mme MABIRE-LOISON Myriam, M. RAMADIER Alain, M. BAILLON Jean-François, M. MANGIN Anthony, Mme BELMOUDEN Fatima, M. TURBIAN Julien, M. LAPORTE Pierre, Mme FILIPOVIC Biljana, M. CARRE Julien, M. DACHIVILLE Romain, Mme ELSODY Arhella, Mme LEMARCHAND Brigitte, M. JIAR Youssef, M. BLANCHET Stéphane, Mme YERRO Georges-Marie, M. PRUNIER Gérard, Mme VALLETON Martine, M. CHAUSSAT Jacques, Mme FAOUZI Hanane, Mme MEGHRAOUI Gemmila,

**ABSENTS**

Mme ADLANI Farida, M. BOUMEDJANE Karim, Mme BOUR Patricia, M. HAN Bo, Mme KHATIM Karima, M. MEIGNEN Thierry, M. RANQUET Jean-Philippe, M. VAZ Micaël, Mme YOUSOUF Mélissa.

**SECRETAIRE**

**DE SEANCE**

M. Olivier GUYON

**DELIBERATION N°165 – FONCIER – ZAC GASTON ROULAUD - ACQUISITION A L'AMIALE DE PARTIES DES PARCELLES CADASTREES BD N°14 ET 15 ET BE 96 ET DES VOLUMES N°1 RELEVANT DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER CADASTRE SECTION BD N°15, PROPRIETES DE L'OPH DE DRANCY POUR LA REALISATION DES FUTURS ESPACES PUBLICS DE LA ZAC DU QUARTIER GASTON ROULAUD A DRANCY**

**Le conseil de territoire,**

Après avoir entendu l'exposé de M. Anthony MANGIN,

**Vu** le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L5219-IV, L5219-II

**Vu** le code de l'urbanisme,

**Vu** la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

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

**Vu** l'arrêté préfectoral n°2019-1306 du 27 mai 2019 déclarant cessible au profit de l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol, les biens immobiliers nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC du quartier Gaston Roulaud à Drancy,

**Vu** la délibération en date du 9 décembre par laquelle le conseil de territoire autorise l'OPH de Drancy à mener l'opération d'aménagement du quartier Gaston Roulaud et à diligenter l'ensemble des actions nécessaires à sa poursuite,

**Vu** la délibération en date du 16 décembre 2019 par laquelle le conseil d'administration de l'OPH de Drancy a approuvé les objectifs poursuivis dans le cadre du projet de création d'une Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C) pour la réalisation de l'opération de renouvellement urbain du quartier Gaston Roulaud à Drancy ainsi que les modalités de concertation préalable,

**Vu** le bilan de la concertation, approuvé par l'OPH,

**Vu** le bilan de participation du public par voie électronique, approuvé par l'OPH,

Accusé de réception en préfecture  
193-200058097-20241216-165-16-12-2024-DE  
Date de télétransmission : 19/12/2024  
Date de réception préfecture : 19/12/2024

**Vu** l'étude d'impact environnementale du projet et ses annexes,  
**Vu** l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du 16 avril 2021,  
**Vu** le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, et ses annexes,  
**Vu** la délibération en date du 15 octobre 2021 par laquelle le conseil d'administration a approuvé le dossier de création de la ZAC pour mener à bien la réalisation de l'opération de renouvellement urbain du quartier Gaston Roulaud,  
**Vu** la délibération en date du 13 décembre 2021 par laquelle le conseil de territoire de l'EPT Paris Terres d'Envol a approuvé et arrêté ledit dossier de création de la ZAC Gaston Roulaud,  
**Vu** la délibération en date du 20 mai 2022 par laquelle le Conseil d'administration a approuvé la modification du périmètre de la zone de la zone d'aménagement concerté (ZAC) et par conséquence le dossier de création de la ZAC Gaston Roulaud à Drancy ;  
**Vu** la délibération du conseil de territoire en date du 04 juillet 2022 portant approbation du dossier de création modificatif de la ZAC du quartier Gaston Roulaud et arrêté de création modificatif de ladite ZAC,  
**Vu** la délibération du conseil du territoire en date du 07 octobre 2024 portant approbation du dossier de création modificatif de la zone d'aménagement concertée du quartier Gaston Roulaud et arrêté modificatif de création numéro 2 de ladite ZAC ;  
**Vu** la délibération en date du 28 juin 2024 par laquelle le Conseil d'administration a approuvé l'exonération de la taxe d'aménagement de la zone de la zone d'aménagement concerté (ZAC) et par conséquence le dossier de création de la ZAC Gaston Roulaud à Drancy ;  
**Vu** la délibération en date du 28 juin 2024 indiquant que la création de la SEM « DRANCY DEMAIN » devant entraîner à termes la dissolution de l'OPH de Drancy, l'Office ne pourra plus être à l'initiative de la ZAC. Ainsi, l'ensemble des procédures administratives, d'aménagements d'urbanisme liées au projet de la ZAC seront transférées à l'EPT. En effet, depuis la loi NOTRe du 7 août 2015, rattachant les OPH aux Etablissements Publics Territoriaux (EPT), seul ces derniers, en tant que personne publique, ont la compétence pour créer les ZAC dont l'initiative provient d'un OPH.  
**Vu** le permis d'aménager (PA) délivré le 05 novembre 2024 au bénéfice de l'OPH de Drancy, et acceptant son transfert au bénéfice de l'EPT Paris Terres d'Envol ;  
**Vu** le plan de division établi par le cabinet GEOSAT, géomètre expert, référencé 242155-Division-V4.dwg en date de juillet 2024 modifié le 05 décembre 2024,  
**Vu** le document modificatif du parcellaire cadastral (DMPC) transmis par le cabinet GEOSAT, géomètre expert,  
**Vu** les états descriptifs de division en volumes établis par le cabinet GEOSAT, référencés 242155 en date décembre 2024 relatif à la parcelle cadastrée section BD numéro 15,  
**Vu** le permis d'aménager (PA) délivré en date du 05 novembre 2024 au profit de l'OPH de Drancy et lequel l'Etablissement Public Territorial Paris Terres d'Envol accepte qu'il lui soit transmis,  
**Vu** l'avis de France Domaine du 9 décembre 2024 ci-annexé,

**Considérant** les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement de la ZAC du quartier Gaston Roulaud à Drancy qui visent notamment à :

- Restructurer le maillage viaire, notamment via la démolition d'une partie des bâtiments du quartier.
- Densifier le quartier et diversifier l'habitat via la construction d'une offre diversifiée de logements : privés, sociaux, logements locatifs ou en accession privée ou sociale, etc.
- Renforcer l'attractivité du quartier en réhabilitant les bâtiments conservés, en adaptant la forme urbaine et architecturale du quartier à son environnement et en favorisant la mixité des fonctions. Pour cela, il est prévu de réaménager le parc central, et de construire de nouveaux bâtiments visant à accueillir des équipements publics, des commerces et éventuellement des activités tertiaires.
- Impliquer et accompagner les habitants dans le processus de transformation urbaine de leur quartier.
- Porter une ambition environnementale dans la mise en œuvre du projet urbain, notamment via la réalisation d'aménagements encourageant les mobilités douces.

**Considérant** la nécessité d'acquérir ces biens, à ce jour précisément identifié, en vue de la réalisation des futurs espaces publics de la ZAC du quartier Gaston Roulaud.

**Considérant** qu'un accord est intervenu entre l'Office Public de l'Habitat (OPH) de Drancy et l'EPT Paris Terre d'Envol sur le prix de cession à l'euro symbolique.

**Considérant** que ce prix est justifié par un intérêt général constitué par la réalisation des futurs espaces publics de la ZAC Gaston Roulaud au titre du NPNRU.

**Considérant** qu'en vertu de la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (loi NOTRe) du 7 août 2015, l'EPT Paris Terres d'Envol est compétent pour la définition, la création et la réalisation de l'opération d'aménagement du quartier Gaston Roulaud à Drancy.

**Considérant** que la délibération relative à la cession d'une partie des parcelles cadastrées BD n°14 et 15, BE n°96, ainsi que des volumes n°1 rattachés à l'ensemble immobilier cadastré section BD n°15, au profit de l'EPT Paris Terres d'Envol, sera soumise au conseil d'administration de l'OPH de Drancy lors de sa séance du 20 décembre 2024.

**Considérant** qu'à ce jour sur lesdits biens il existe des constructions et que les terrains seront vendus avec obligation pour l'OPH de démolir ces dernières et de livrer les parcelles libres de toute occupation et de construction. Par suite, les Parties se sont mises d'accord pour que le transfert de jouissance desdits biens soit différé jusqu'à l'achèvement des constructions et au plus tard le 31 décembre 2030. Dépasser cette date, il a été convenu que l'OPH ne sera redevable d'aucune indemnité à titre forfaitaire pour non-respect de ses engagements de libération des biens.

L'EPT Paris Terre d'Envol se réservant le droit de le poursuivre pour tout préjudice subi du fait du non-respect de ses obligations.

**Après en avoir délibéré,**

- **Approuve** l'acquisition des parcelles mentionnées ci-dessous pour la réalisation d'une opération d'intérêt général, pour une superficie de :
  - 8392 m<sup>2</sup> à provenir de la parcelle cadastrée section BD numéro 14
  - 15984 m<sup>2</sup> à provenir de la parcelle cadastrée section BD numéro 15
  - 2528 m<sup>2</sup> à provenir de la parcelle cadastrée section BE numéro 96
  - Le tout pour une superficie de 26904 m<sup>2</sup> au profit de l'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol.
  - Et les volumes numéros 1 dépendant de l'ensemble immobilier cadastré section BD numéro 15 pour un total de 2232 m<sup>2</sup>.
  - Lesdites parcelles et lesdits volumes destinés à la réalisation des futurs espaces publics de la ZAC Gaston Roulaud, et à l'exercice des compétences de l'Etablissement Public Territorial et relèveront de son domaine public.
- **Décide** que la cession aura lieu moyennant le prix d'un euro symbolique.
- **Décide** que le transfert de jouissance aura lieu dès que travaux de démolition des constructions auront été achevés par l'OPH de DRANCY et au plus tard le 31 décembre 2030. Dépasser cette date, il a été convenu que l'OPH ne sera redevable d'aucune indemnité à titre forfaitaire pour non-respect de ses engagements de libération des biens.  
L'EPT Paris Terre d'Envol se réservant le droit de le poursuivre pour tout préjudice subi du fait du non-respect de ses obligations.
- **Autorise** le président à signer tous les actes, documents et pièces se rapportant à cette procédure.
- **Dit** que les frais de la cession seront supportés par l'EPT Paris Terres d'Envol.
- **Dit** que la présente délibération sera publiée au registre des actes administratifs affichée au siège de l'EPT Paris Terres d'Envol situé boulevard de l'Hôtel de ville à Aulnay-sous-Bois et amplification de la présente délibération sera faite au Préfet de la Seine-Saint-Denis.

**Adopte à la majorité**

(70 voix pour, 1 voix contre : Rachid Belouchat)



Le Président

**Bruno BESCHIZZA**

Accusé de réception en préfecture  
093-200058097-20241216-165-16-12-2024-DE  
Date de télétransmission : 19/12/2024  
Date de réception préfecture : 19/12/2024