

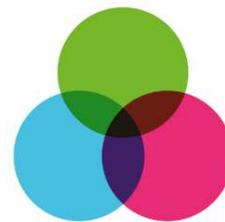
Ville de MELUN



ZAC La PLAINE DE MONTAIGU



# COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2019



Un projet de

*melun*



Réalisé par



**CRÉDIT AGRICOLE**  
IMMOBILIER



	Date de modification	Modification	Rédacteur	Valideur	Date de transmission	Date de validation
V1	30/03/2020	Rédaction	SAS			
V2	14/08/2020	Modification	Ville			
V3	16/09/2020	Modification	SAS			
V4	09/10/2020	Modification	SAS			

## SOMMAIRE

<b>0. PREAMBULE.....</b>	<b>3</b>
<b>1. LES PROCEDURES.....</b>	<b>7</b>
1.1. PROCEDURE EN COURS / TAXES FONCIERES	
1.2. NOUVELLE PROCEDURE : INDIVISION BUISSON	
1.3. RESCRIT FISCAL	
1.4. AUTRES ELEMENTS	
1.6. A VENIR EN 2020	
<b>2. LE PROJET.....</b>	<b>11</b>
2.1. LE PROJET URBAIN	
2.1.1. LA PROGRAMMATION GLOBALE	
2.1.2. LE PLAN GUIDE DE LA TRANCHE 2 ET LE CPAPE DES MAISONS INDIVIDUELLES	
2.1.3. LIEN SOCIAL ET ECONOMIE DE QUARTIER	
2.1.4. URBANISME TRANSITOIRE ET LABORATOIRE ACTIONS WOODI	
2.1.5. MOBILITE ET DESSERTE DE L'ECOQUARTIER	
2.2. LES EQUIPEMENTS PUBLICS	
2.2.1. GROUPE SCOLAIRE, CRECHE ET RESTAURANT SCOLAIRE	
2.2.2. EQUIPEMENT SPORTIF : GYMNASSE ET PLAINE DES SPORTS	
2.3. LES PROJETS D'INFRASTRUCTURES CONNEXES	
2.3.1. LE BARREAU DE LIAISON – RD 1605	
2.3.2. L'AMENAGEMENT DE LA RD 605	
2.4. LES PROJETS ANNEXES	
2.5. LES TRAVAUX	
2.5.1. LES TRAVAUX REALISES EN 2019	
2.5.3. LES TRAVAUX DES LOTS INDIVIDUELS ET COLLECTIFS	
<b>3. LE DEVELOPPEMENT DURABLE ET CERTIFICATIONS.....</b>	<b>25</b>
3.1. LES CERIFICATIONS	
3.1.1. LA DEMARCHE HQE AMENAGEMENT	
3.1.2. LA DEMARCHE LABEL ECOQUARTIER	
3.2. LA CHARTE DE DEVELOPPEMENT DURABLE	
<b>4. LA COMMUNICATION.....</b>	<b>27</b>
4.1. LES ACTIONS COMMUNICATIONS EN 2018	
4.1.1. « URBANISME TRANSITOIRE » INITIE DANS LE CADRE DU LABORATOIRE ACTIONS WOODI ET DE SON ACTION « SEMER ET RECOLTER »	
4.1.2. ACTIONS DIVERSES	

4.2. LES OUTILS

4.3. PREPARATION DE L'ACCUEIL DES NOUVEAUX HABITANTS

4.4. FRAIS DE LA COMMUNICATION

4.5. A VENIR EN 2020

**5. LA COMMERCIALISATION ..... 30**

5.1. LA COMMERCIALISATION PAR L'AMENAGEUR DES CHARGES FONCIERES

5.2. LA COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS AUPRES DES PARTICULIERS

5.2.1. LOGEMENT COLLECTIF

5.2.2. TERRAINS à BATIR

5.2.3. ACCESSION à la PROPRIETE

5.2.4. PROVENANCE DES RESERVATOIRES

5.2.5. NOMBRE D'ENFANTS PAR LOGEMENT RESERVE

**6. LE BILAN FINANCIER ..... 33**

6.1. LES RECETTES PREVISIONNELLES

6.2. LES DEPENSES PREVISIONNELLES

6.3. LES RECETTES

6.3.1. CESSION DE CHARGES FONCIERES

6.3.2. APPELS DE FONDS PARTICIPATIONS TRAVAUX

6.4. LES DEPENSES

6.4.1. FONCIER

6.4.2. ETUDES

6.4.3. TRAVAUX

6.4.4. PARTICIPATIONS

a. *PARTICIPATIONS FINANCIERES*

b. *PARTICIPATIONS TRAVAUX*

6.4.5. FRAIS ANNEXES

## **NOTA :**

*Le dernier compte rendu qui a été communiqué et visé par la collectivité a été établi en mai 2019. Celui-ci portait sur l'année 2018.*

*Le présent compte rendu porte sur l'année 2019.*

## **0. PREAMBULE**

---

Le compte-rendu annuel a pour objet de rapporter à la collectivité les actions menées dans le cadre de l'aménagement de l'Ecoquartier 'La Plaine de Montaigu' et les modalités financières de réalisation du projet.

Outil de transparence, ce document assure une information efficace de l'exécution de la mission du concessionnaire.

### **ORGANISATION**

L'organisation mise en place dès le démarrage de la mission du concessionnaire en 2011 et qui s'appuie sur un système de management de l'opération (SMO) a été suspendue entre 2015 et 2017, due aux procédures judiciaires sur la cession des terrains d'assiette de la ZAC et à l'arrêt du chantier.

Par la relance du projet d'aménagement, elle est aujourd'hui révisée, à savoir :

- **Le Traité de Concession d'Aménagement** : document cadre définissant les objectifs du projet, les modalités de sa réalisation et les engagements de l'aménageur et de la collectivité, il a été signé le 1er août 2011. Il a fait l'objet en 2013 et en 2017 respectivement d'un premier avenant et d'un second avenant, permettant de l'actualiser selon l'avancement du projet. Il a également fait l'objet en 2018 d'un troisième avenant afin d'apporter les précisions sur les modalités des participations travaux réalisés par l'aménageur, les versements et la remise des ouvrages.

- **Le Comité de Pilotage** : Le Comité de Pilotage ou COPIL est l'organe décisionnel. Il se réunit au moins deux fois par an maximum.

Les services de la ville organisent préalablement au COPIL des échanges avec les élus pour préparer les décisions.

Dans l'ordre du jour du COPIL, les sujets sont hiérarchisés (sujets prioritaires, ...) pour pouvoir traiter les décisions à prendre en début de réunion et reporter les sujets secondaires au prochain comité de pilotage si le temps imparti n'a pas suffi à traiter l'ensemble des sujets.

S'il existe deux points de vue différents sur un sujet traité, le document de présentation présente les deux avis.

- **Les ateliers** : réunions techniques et d'échanges, ils permettent, par une approche thématique (déplacements, espaces verts, stationnement, commerces, ...), d'assurer le suivi de l'élaboration du projet, pendant toute la durée de sa définition.

Ils sont organisés autant que nécessaire et réunissent les élus et les techniciens référents, l'aménageur, la maîtrise d'œuvre et tout autre personne ou instance contributive.

- **Le Comité Technique** : Il se tient une fois par mois. Le Comité Technique permet de faire le point sur l'avancement du projet, d'identifier l'organisation nécessaire pour avancer sur les sujets techniques et de préparer les comités de pilotage. C'est un lieu d'échange entre les services de la ville et l'aménageur, mais il ne se substitue pas aux ateliers pour traiter des sujets liés au projet.

· **Relevé de décisions** : Il permet le suivi des décisions prises dans le cadre du projet et précise les éléments restant à valider. L'importance du relevé de décisions est réaffirmée et est utilisé en Comité Technique, notamment pour vérifier les points restant à statuer.

▪ Le comité de pilotage est composé de :

**Elus de la Ville de Melun :**

- M. le Maire Louis VOGEL
- M. MILLET, Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme
- Mme TIXIER, Adjointe au Maire en charge de l'urbanisme prospectif et de l'Ecoquartier
- M. MEBAREK, Adjoint au Maire en charge des finances
- Mme GRANGE, Adjoint au Maire en charge du développement durable

**Agents de la Ville de Melun :**

- M. Jean baptiste OLIVIER, Directeur Général des Services
- M. Arthur SAILLOUR Directeur de Cabinet et son adjoint M. Nicolas VERGNE.
- M. GHALIB, Directeur de Projets – Service renouvellement urbain
- Mme Marie-Laure DERCY, chargée de mission renouvellement urbain

Selon le sujet traité, le comité de pilotage et le comité technique peuvent demander à des agents municipaux d'y participer :

- M. OLZIER, Directeur Général des Services Techniques, Coordinateur du pôle CVAD
- M. SUEUR, Responsable du Service Urbanisme Réglementaire et Planification
- Mme KOLOSA, Responsable du Service des Affaires Foncières
- M. GAUNET, Directeurs Infrastructures
- Mme FERRER - PELISSIER, Directrice du Développement Durable
- M. ZEHRINGER, Directeur Jeunesse, Sport, Loisirs et Vie Associative
- Mme BRAY-PRAYER, directrice des Finances, de la Commande Publique et du Contrôle de Gestion
- M. CUVILLIER, Responsable du service bâtiment
- M. LE DEVORE, Responsable du Service Commerce

**Représentants de l'aménageur :**

La SAS 'la Plaine de Montaignu', composée des sociétés "Crédit Agricole Immobilier Promotion" et "LOTICIS" a été désignée aménageur de la ZAC La Plaine de Montaignu en 2011 par la signature d'un traité de concession d'aménagement, lauréate à l'issue de la consultation lancée par la ville de Melun.

Pour Crédit Agricole Immobilier Promotion :

- Nathalie GAGNADRE, Directrice Grands Projets
- Lilia BENTAHA, Responsable d'Opérations

Pour LOTICIS :

- Bertrand BRUNEAU, Directeur de Production.

Il est à noter que Monsieur Bruneau ayant quitté la société Loticis en fin d'année 2019 a été remplacé par Monsieur Jean Christophe LEMAIRE.

- Caroline Barboux, Chargée d'Opérations
- Nicolas Vigneron, Responsable VRD et environnement

- Le comité technique est composé de :

**Agents de la Ville de Melun :**

- M. GHALIB, Directeur de Projets - Service Renouvellement Urbain
- M. CUVILLIER, Responsable du Service bâtiment
- M. SUEUR, Responsable du Service Urbanisme Réglementaire et Planification
- Mme MICHAUD, Chargée de mission Urbanisme Réglementaire et Planification
- Mme KOLOSA, Responsable du Service des Affaires Foncières
- Mme DERCY, Chargée de mission Renouvellement Urbain
- M. GAUNET, Directeur Infrastructures
- Mme VETELE, Chargée d'opérations Service Infrastructures
- M. LE DEVORE, Responsable Service commerces

**Représentants de l'aménageur :**

- Pour Crédit Agricole Immobilier Promotion :  
Lilia BENTAHA, Responsable d'Opérations
  
- Pour LOTICIS :  
Caroline Barboux, Chargée d'Opérations  
Nicolas Vigneron, Responsable VRD et environnement

Chaque comité et atelier fait l'objet d'un compte-rendu validé par la ville, l'aménageur et les parties prenantes éventuelles aux réunions (Conseil Général, Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine, ...).

Le suivi du projet s'appuie également sur **les documents du référentiel HQE Aménagement** : Charte des objectifs de développement durable, fiches d'actions prioritaires, grille de suivi.

Les comités en 2019 :

- 1 comité de pilotage (7 février 2019)
- 8 comités techniques
  - COTECH du 19 mars 2019
  - COTECH du 16 avril 2019
  - COTECH du 14 mai 2019
  - COTECH du 20 juin 2019
  - COTECH du 17 septembre 2019
  - COTECH du 15 octobre 2019
  - COTECH du 19 novembre 2019
  - COTECH du 17 décembre 2019

---

**Les maîtres d'œuvre :**

Pour mener à bien l'ensemble des études nécessaires au projet, puis assurer le suivi de la réalisation du projet, les prestataires suivants ont été désignés, selon les modalités définies par l'article R 300-13 du Code l'urbanisme.

**Equipe de conception et d'exécution :**

- Atelier LD, mandataire : urbaniste, paysagiste, architecte-coordonateur, voirie et gestion des eaux pluviales.

Atelier LD est représenté par Didier Larue (paysagiste, urbaniste), Julio da Silva (ingénieur directeur d'études), Mathilde FILLEUL (Architecte), Marion Cauvin (paysagiste), Fefe Da Sylva (études techniques et OPC), Emmanuel Spinoza (projeteur)

- SOREC : bureau d'études VRD
- ON : concepteur lumière
- COSITREX : déplacements

**Autres compétences mobilisées :**

- AMO.com : assistance à maîtrise d'ouvrage, représenté par Fabien CORBINAUD
- CUADD : sociologie urbaine et concertation, représenté par Hervé SAILLET
- BERENICE : programmation commerciale, représenté par Pierre CANTET
- Yannick FILLODEAU : consultant archéologie
- COGERAT : géomètre
- GINGER CEBTP : Géotechnique
- E-Nergy : performance et efficacité énergétique
- VIZEA : AMO Développement Durable
- IDP & Associés : AMO sociétale et environnementale
- La Conciergerie Sociale et Solidaire : conciergerie de quartier

# 1. LES PROCEDURES

---

## 1.1. PROCEDURE EN COURS : TAXES FONCIERES

L'aménageur conteste le montant des Taxes Foncières appliquées à la totalité de l'assiette foncière, considérée par l'administration fiscale comme des terrains à bâtir en zone Urbanisée du PLU.

Des réclamations ont été déposées sur cette taxation. Des dégrèvements partiels ont été obtenus de 2013 à 2015, par la requalification « des bois qui resteront bois » en zones boisées et non constructibles, représentant 1/10e de l'assiette foncière.

Les contestations de l'aménageur quant à la viabilité des terrains demeurent et des requêtes sont déposées auprès du Tribunal Administratif pour chaque année fiscale depuis 2012. Par jugement prononcé le 28 juin 2018, la requête de la SAS est rejetée.

Le pourvoi au Conseil d'Etat déposé par la SAS a été accepté. Ce pourvoi repose sur la demande de l'application des deux critères de la doctrine administrative, tenant à la fois à la situation du terrain dans l'agglomération et à l'aménagement du terrain, ce qui n'est aucunement le cas pour les terrains de la ZAC (hors agglomération, et en grande partie non aménagés). En date du 21 octobre 2019, le Conseil d'Etat rejette le pourvoi de la SAS. La SAS regarde à une procédure complémentaire.

En parallèle, des réclamations pour les années 2016 à 2019 sont déposées pour requalifier les emprises de terrains selon leur destination autre que terrain à bâtir : bassin d'agrément, jardins partagés, espaces verts, voiries ...

Le montant des taxes foncières réglées par la SAS depuis 2012 s'élève à 3,2 M€, dont 1,6 M€ perçus par la commune.

Les contestations portent à ce jour sur un montant estimé à 2,4 M€ environ.

## 1.2. PROCEDURE : INDIVISION BUISSON

Une assignation en référé a été délivrée à la SAS en date du 17 octobre 2018 par les ayants droit de Monsieur BUISSON.

Par cette assignation, les ayants droit requièrent la remise du protocole transactionnel confidentiel établi entre Madame BUISSON épouse MASCRE et la SAS, prétextant que les sommes allouées dans le cadre de ce protocole par la SAS à Madame MASCRE constituent un délit de recel de succession avec complicité de la SAS.

L'audience qui a eu lieu le 16 janvier 2019 a intimé l'ordre à Madame BUISSON épouse MASCRE et à la SAS de produire le protocole d'accord signé entre les deux parties.

Madame BUISSON épouse MASCRE a fait appel de cette décision en principal le 19 mars 2019.

L'arrêt de la Cour d'Appel rendu le 8 octobre 2019 infirme la décision de première instance, statuant à nouveau, et déclare irrecevable l'action des consorts Buisson sur le fondement de l'article 145 du code de procédure civile en raison de l'existence d'un procès au fond.

En date du 28 novembre 2019, les ayants droit Buisson ont formé une déclaration de pourvoi en Cassation contre la décision de la Cour d'Appel.

### 1.3. RESCRIT FISCAL : TVA REDUITE, sa durée et son application

La SAS a adressé en décembre 2018, un rescrit fiscal sur la durée de l'application de la TVA réduite sur la ZAC.

Le rescrit portait sur deux éléments :

1. Durée de validité : date de fin de TCA ou date de fin de TCA + 2 ans pour déposer les PC.

Sous couvert du TCA signé avant le 31/12/2013, la DDFIP confirme que le taux réduit s'applique selon le zonage (300 et 500 mètres) en vertu de l'article 278 sexies, I-11 bis du CGI et de l'article 12 de la loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015 de finances pour 2016.

Il y a toutefois selon la DDFIP une hésitation sur la date butoir pour déposer les PC : le 31 décembre 2026 (échéance du traité de concession d'aménagement au cas d'espèce) ou le 31 décembre 2028 (deux ans après cette échéance).

2. Bénéfice du NPNRU : TVA 5,5% sur les immeubles en limite des 300 mètres.

Par ailleurs, il apparaît que pour quelques immeubles, il serait plus favorable de bénéficier du taux réduit de 5,5 % applicable dans le cadre du dispositif des quartiers prioritaires de la politique de la ville (article 278 sexies, 11 bis du CGI) mais cela supposerait que le quartier NPNRU Melun Nord (Plateau de Corbeil – Plein ciel) fasse l'objet d'une convention prévue à l'article 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003.

La Direction Départementale des Finances Publiques a répondu en date du 1<sup>er</sup> juillet 2019.

Pour le 1<sup>er</sup> point :

Dès lors que celles-ci sont réalisées en application d'un traité de concession d'aménagement tel que défini à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme signé dans les deux ans suivant l'échéance de la convention ANRU, le taux réduit de 5,5 % de la TVA peut s'appliquer aux opérations situées dans la limite de 300 mètres de la zone ANRU concernée et le taux réduit de 7 % aux opérations situées entre 300 mètres et 500 mètres de cette zone, toutes conditions étant par ailleurs remplies.

Les opérations situées au-delà des 500 mètres de la zone ANRU sont quant à elles, soumises au taux normal de 20 %.

Par conséquent, l'analyse telle qu'elle ressort du zonage présenté dans le courrier de saisine par la SAS du 27 décembre 2018 est confirmée.

Pour le 2<sup>nd</sup> point :

Pour les immeubles pouvant bénéficier du taux réduit de 5,5% applicable dans le cadre du dispositif des quartiers prioritaires de la politique de la ville (article 278 sexies, 11 bis du CGI), bien qu'un protocole de préfiguration d'un projet de renouvellement urbain ait été signé, aucune convention prévue à l'article 10-3 de la loi n°2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 et en lien avec la zone géographique visée par la demande de la SAS n'a été signée à ce jour.

Afin que ces immeubles puissent en bénéficier, selon l'article 66 de la loi de finances rectificative n°2017-775 du 28 décembre 2017, il faut que la convention soit signée dans les deux ans du protocole sur le taux applicable aux demandes de permis de construire postérieures.

## 1.4. AUTRES ELEMENTS

### - EVOLUTION DU PLU

Le projet d'Ecoquartier Montaigu sur le territoire de la commune de Melun ne sera réalisable qu'à condition de modifier certaines normes du PLU communal et notamment les articles 14 (COS), 10 (la hauteur) et 12 (le stationnement) des zones « UCf », « UEe » et « UDe », ce qui est conforme aux orientations du PADD.

L'aménageur a fourni une note d'orientation sur le PLU à la ville de Melun dans le cadre de la procédure de modification du PLU lancée par la ville.

La procédure de modification de PLU a été prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 27 septembre 2018, la Ville de Melun a saisi la Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France - DRIEE en vue de l'examen de son projet de modification.

Cette saisine, qui relève du champ de l'examen au cas par cas, recommandée par la jurisprudence du Conseil d'Etat (19 juillet 2017, France Nature Environnement, arrêt n°400420), a été reçue par la Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France - DRIEE le 27 décembre 2018.

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France – DRIEE a rendu la décision quant à la nécessité de soumettre la modification n°4 du PLU de Melun à une évaluation environnementale.

La Ville et l'Aménageur se sont accordés pour déposer un recours gracieux et préparer en parallèle l'évaluation environnementale sur la base de la modification stricte du PLU.

Suite au recours déposé par la Ville, la prescription d'une évaluation environnementale a été annulée par la MRAE le 19 juin 2019. La modification du PLU est donc exemptée.

L'enquête publique a été réalisée en novembre 2019, le rapport ne fait apparaître aucun recours.

La Ville informe l'Aménageur lors du comité technique du 19 novembre que la modification du PLU sera présenté à un conseil municipal post élections municipales.

L'aménageur demande à ce que la modification du PLU soit inscrite au plus vite pour une délibération en Conseil Municipal, afin que le PLU devienne exécutoire et que les dossiers de permis de construire des lots de la phase 1 puissent être instruits.

### - COMMERCES

Des échanges sont en cours entre l'investisseur commercial pressenti : SOPPEC et la SAS LA PLAINE DE MONTAIGU concernant les modalités de vente des commerces VEFA ou droit à construire, prix et date d'arrivée des commerces en fonction de la zone de chalandise.

Des enseignes commerciales ainsi que des commerçants indépendants montrent leur intérêt pour s'implanter sur le quartier.

### - INSERTION SOCIALE

La démarche d'insertion sociale a été intégrée pour les travaux de l'Ecoquartier ainsi que dans les travaux réalisés par les différents opérateurs (clause intégrée dans les promesses et actes de vente). Toutefois, une nouvelle charte d'insertion a été signée à la mi 2019 entre la SAS et la Maison de l'Emploi de Melun – Val de Seine.

Un facilitateur de la Mission Emploi Insertion Melun Val-de-Seine, Monsieur Ludovic BERNARD, est dédié au territoire et assure le suivi des heures d'insertion réalisées par l'aménageur et par les opérateurs (par ilot/entreprise).

Ci-dessous le bilan des heures réalisées conformément à la clause sociale d'insertion de l'année 2019 :

Un total de 8 784 d'heures d'insertion réalisées avec :

- MDH - lot 1B3 : 814 Heures
- VILOGIA – lot 1B1 : 1 639.50 Heures
- ICADE – lot 1C2 : 3 513.30 Heures
- CAI - lot 1C1 : 1 614.50 Heures
- SAS LA PLAINE DE MONTAIGU – AMENAGEMENT ZAC : 1 203.50 Heures

Bilan global (depuis le lancement des opérations) :  
20 431.68 heures réalisées par 64 personnes pour un objectif (marchés lancés) de 28 506 heures, les travaux sont toujours en cours, les heures s'agrémentent au fur et à mesure.

#### Détail des contrats signés:

Type de contrat	Nb contrats concernés
CDD	8
CDI	2
CMAD	6
CTT	19
CTTI	54
<b>Total</b>	<b>89</b>

*Figures 1: Tableau des contrats signés dans le cadre de la clause insertion sociale de la ZAC*

#### 1.6. A VENIR EN 2020

- MODIFICATION DU PLU : délibération du Conseil municipal reporté après les élections municipales, à positionner à la demande de l'Aménageur au plus vite afin de ne pas décaler l'obtention des permis de construire des ilots de la phase 1 intégrant des commerces.
- COMMERCES : signature de la convention de partenariat définissant les modalités de mise en œuvre, financières et planning entre l'aménageur et investisseur commerces.

## 2. LE PROJET

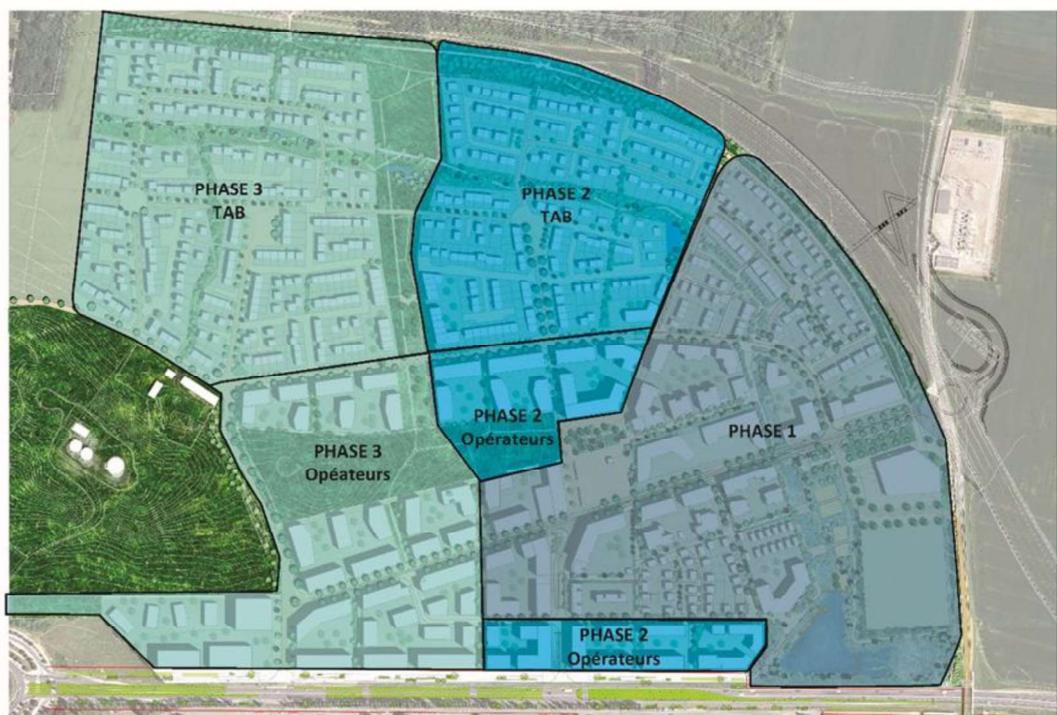
---

### 2.1. LE PROJET URBAIN

#### 2.1.1. LA PROGRAMMATION GLOBALE

La programmation globale du projet a été modifiée en 2017 et validée par l'avenant n°2 au TCA, le dossier de réalisation de la ZAC modificatif et l'étude environnementale mise à jour additionnée à une étude faune-flore entre 2016 et 2017.

L'opération d'aménagement est programmée en trois tranches échelonnées sur dix ans de 2017 à 2026. La tranche 2 a été subdivisée, pour tenir compte des délais de réalisation des infrastructures et en particulier la requalification du boulevard urbain.



Figures 2: Plan de phasage prévisionnel du projet d'aménagement.

La tranche 1 : Elle a été relancée en octobre 2017 - commercialisation et travaux.

#### 2.1.2. LA TRANCHE 2 : PLAN GUIDE, AVP et CPAPEE DES TERRAINS A BATIR

Dès la fin de l'année 2018, des réflexions ont été menées par la SAS et ses partenaires sur la phase 2 – terrains à bâtir pour établir le plan guide, le CPAPE et les prescriptions environnementales des lots individuels.

Ce plan guide tient compte en particulier des remarques émises par la DDT 77 et la cellule AD4 dans le cadre de la labellisation Ecoquartier ainsi que des remarques émises par la Ville lors de l'actualisation de la charte de Développement Durable.

Le plan guide intègre la diversité des parcelles, de par leur taille, de par leur type d'ambiance et leur visibilité en lien avec leur taille et la mise en valeur d'une partie des maisons innovantes situées au sein du secteur individuel qui doivent être plus visibles afin de servir de vitrine, etc... et prévoit ainsi la constitution de différents types de lots répondant à des objectifs environnementaux ambitieux. Ces lots sont prénommés « performance », « innovation » et « expérimentation ». Une attention particulière est également accordée aux voiries, aux espaces verts et espaces communs.

Le lancement de la tranche 2 – terrains à bâtir a été annoncé lors du comité de pilotage du 2 février 2019.

Le plan guide a été présenté en partie à la ville lors du comité technique du 16 avril 2019, en présence des partenaires de la SAS : Atelier LD, architecte urbaniste de la ZAC, le bureau d'études environnementales VIZEA.

Au comité technique de mai 2019, la ville fait part de son avis sur le CPAPE, qui est complété par l'envoi des surfaces de parcelles et leur répartition par l'aménageur.

En juin 2019, une fiche de remarques et de recommandations des services de la ville portant sur le Plan Guide et le CPAPEE a été adressée à l'aménageur, qui ont été intégrées, ce qui a validé les prescriptions environnementales Individuels T2. Ce qui a permis de présenter aux constructeurs de maisons individuelles la nouvelle tranche à réaliser et ses prescriptions (160 invitations lancées).

En août 2019, l'aménageur a adressé à la Ville le CPAPE définitif ainsi que l'AVP pour validation.

En septembre 2019, l'aménageur adresse une version du PRO à la ville.

D'octobre à décembre 2019, l'aménageur relance régulièrement la ville quant à la validation définitive du CPAPE, étant entendu que la commercialisation des lots à bâtir a démarré avec déjà des réservations, et que la note établie par le certificateur HQE n'intègre aucune remarque sur le CPAPE (mail du 9/12/2019)

Il est redemandé à la ville de valider le CPAPE en janvier 2020, pour acter la vente des terrains à bâtir.

### 2.1.3. LIEN SOCIAL et ECONOMIE DE QUARTIER par LA CONCIERGERIE SOCIALE ET SOLIDAIRE

LA CONCIERGERIE SOCIALE ET SOLIDAIRE est l'élément fédérateur du lien social au sein du quartier en valorisant la collaboration d'actions environnementales et solidaires au bénéfice des habitants et de la collectivité.

La conciergerie qui est également agréé relais poste est **mise en place depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2019** pour apporter ses services aux premiers habitants du quartier.

Cette dernière est située de façon provisoire au sein de l'espace WOODI au niveau du village de vente de la ZAC. Elle disposera à terme d'un local situé au cœur du projet, sur la place centrale Nelson Mandela.

Ci-dessous un récapitulatif du lancement de la conciergerie WOODI en 2019 :

- **Juillet à Septembre 2019** : Recensement de partenaires locaux en accord avec les valeurs de l'Ecoquartier Woodi et la Conciergerie Solidaire.
- **Début septembre 2019** : présentation aux premiers habitants des services de proximité lancés par la conciergerie comme la boulangerie, le pressing, la pharmacie, la livraison de fleurs et de paniers de fruits et légumes, etc...
- **Septembre à Octobre 2019** : Inscription des habitants avec conseil et orientation, lancement des premières commandes et le recrutement d'une concierge dédiée à l'Ecoquartier.

- **Octobre à Décembre 2019 :**  
Lancement du relais poste qui permet d'envoyer et de recevoir des colis et des lettres directement à la Conciergerie Solidaire.
- **7 animations ont été réalisées depuis son ouverture :**
  - Sur le tri sélectif avec le SMITOM,
  - Dégustation de fruits avec Potager City,
  - Découverte et dégustations des produits de La Mesure,
  - Goûter pour Halloween,
  - Le premier marché de Noël de l'éco quartier qui a réuni 8 partenaires dans une ambiance chaleureuse.



Figures 3,4,5,6: Animations diverses de la conciergerie WOODI.

#### 2.1.4. URBANISME TRANSITOIRE et le Laboratoire Actions WOODI

Pour rappel, le Laboratoire actions WOODI, imaginé et créé par l'aménageur, est une plateforme de compétences, d'expertises et de réseaux dédiée à l'innovation pour développer une offre intégrant les nouveaux usages d'une ville qui s'agrandit avec les territoires et permet de déployer un dialogue pédagogique et culturel.

Plaçant la responsabilité sociétale et l'innovation au cœur de sa stratégie, il associe d'une façon inédite les acteurs économiques publics, privés et les habitants de Seine-et-Marne tout en permettant d'allier la sensibilisation des habitants avec des activités ludiques, pédagogiques et culturelles et de s'approprier ainsi le nouveau quartier.

Les actions développent une forte dimension pédagogique et culturelle :

- Remettre en culture des espaces en friche
- Valoriser la forêt
- Structurer une culture de la qualité de vie, écoresponsable avec les acteurs économiques et le grand public.

En 2019, plusieurs actions ont été réalisées dans le cadre du LAB ACTIONS WOODI :

- a. Poursuite de l'action « semer et récolter » avec la semence sur 10 ha et la signature de la convention de partenariat avec la Région Ile-De-France :

Lancement de l'action de remise en culture de 10 ha de terre en chanvre, en attente d'aménagement et de construction, permettant ainsi de leur redonner une utilité environnementale et économique avant le démarrage des travaux sur ces parcelles.

Dans le cadre de cette initiative, La SAS la Plaine de Montaigny en sa qualité d'aménageur de l'Ecoquartier WOODI a été lauréate de l'AMI lancé par la Région Ile-De-France dans le cadre de son dispositif de soutien aux initiatives d'urbanisme transitoire.

La convention de partenariat a été signée entre la Région Ile-De-France, la SAS la Plaine de Montaigny et la Ville de Melun.

Un évènement avec un acte symbolisant cette signature a eu lieu le 7 juin 2019, regroupant les représentants de la SAS avec son Président, de la Région IDF avec la présence du vice-président en charge du développement durable M. Jean-Philippe Dugoin-Clément, de la ville dont Monsieur le Maire et des partenaires de la filière Construire en chanvre en IDF, Planète Chanvre.



Figures 7: Evènement de signature de la convention avec la Région IDF.

b. Mise en place de ruchers sur le Bois de WOODI :

Le Laboratoire Actions WOODI replace l'abeille au cœur de la biodiversité du bois de Montaigu et de l'Ecoquartier.

Dans le cadre des Initiatives locales WOODI by CABP en Agriculture Urbaine lancées par la Caisse régionale Crédit Agricole Mutuel Brie Picardie et Monsieur Jean Claude Laclergerie apiculteur, formateur à l'Etablissement Public Local d'Enseignement Agricole de Brie Comte Robert, le laboratoire actions WOODI a conduit une réflexion qui vise à réintroduire l'abeille dans nos modes de vie urbain.

L'Institut de Formation et de Recherche Apicole – IFRA, installe dans un premier temps une dizaine de ruches sur le bois de Woodi. A terme, ce sont 40 ruches qui seront installées sur le bois de Woodi et le bois de Montaigu.

Ce rucher sera un démonstrateur de pratique apicole, et deviendra centre de formation apicole, reconnu par le ministère de l'Agriculture.



Figures 8,9 : Ruchers mis en place dans le bois de WOODI, M JC. LACLERGERIE Apiculteur Responsable de l'IFRA

c. Un logo pour le collège des capucins à Melun

Le Collège des Capucins bouge avec le nouveau quartier WOODI il ouvre une nouvelle page pour communiquer et accueillir...

Le Laboratoire Actions WOODI a mené un programme qui réunit une communauté d'acteurs des métiers de la communication et de la transmission avec la médiathèque et le service de communication de la ville de Melun pour accompagner sa mise en œuvre.

Cette initiative s'inscrit dans un projet pédagogique inclusif qui vise notamment à développer le sentiment d'appartenance des jeunes à leur établissement scolaire.

Dans ce cadre, la Mini Entreprise CréaCap's est née en septembre 2018 avec la classe de 3<sup>ème</sup> 3 à l'initiative d'Émilie Walter, professeure d'histoire-Géographie, leur premier client, le proviseur du Collège des Capucins passe commande pour créer le logo des Capucins qui n'a jamais eu de logo de sa vie !

Une équipe pluridisciplinaire se met en ordre de marche accompagnée par WOODI le nouveau quartier voisin du Collège des Capucins.

5 groupes d'élèves sont créés représentant 5 services d'une société (RH, commercial, financier, marketing et production) ils se sont mobilisés et ont proposé leur regard sur le Collège des Capucins, des mots, des couleurs, des signes restitués par Mike Dal Pra graphiste au service communication de la ville de Melun, ancien élève du collège des Capucins.

Leur premier projet « Un logo pour Les Capucins ».

Un jury s'est constitué et a choisi le logo du collège parmi les 5 proposition réalisées :



*Figures 10 : logo choisi par le jury pour le collège des capucins.*

Et pour valoriser le travail de création de l'ensemble des élèves, une exposition est organisée du 7 au 15 juin au village de WOODI, et du 18 juin au 8 juillet à la médiathèque l'Astrolabe de la ville de Melun.

#### 2.1.5. MOBILITE – DESSERTES ECOQUARTIER

Avec l'arrivée des premiers habitants de WOODI et en attendant la réalisation définitive des infrastructures routières desservant le quartier en particulier le Barreau de liaison – RD 1605 au nord et la requalification de la RD 605 au sud, sur sollicitation de la SAS, des solutions provisoires et progressives pour assurer aux mieux la mobilité collective et piétonne sont mises en place :

## Les transports en commun :

- Ligne de bus : Modification des lignes de bus G et T afin de desservir la tranche 1 de la ZAC par la route de Voisenon.  
Un aménagement et un quai de bus provisoires ont été réalisés par l'aménageur et validés par la CAMVS et IDF mobilité pour adapter la solution.

Un abri bus à la charge de la ville dont le bon de commande est signé en décembre 2019, devrait être installé mi-janvier.

Le quartier est desservi par la ligne G et T *depuis le 2 septembre 2019* avec le passage d'un bus toutes les 30 minutes entre 06h30 et 09h30 puis entre 16h20 et 20h30 du lundi au vendredi et un bus chaque heure le samedi.

L'objectif étant que la fréquence de cette ligne évolue progressivement en fonction de l'arrivée des habitants de WOODI.

- Transport à la demande (TAD) : Assuré par IDF Mobilité à compter du 2 septembre 2019, un véhicule se déplace sur WOODI sous réservation d'un ou plusieurs habitants en dehors des horaires assurés par les ligne G et T.
- Ramassage scolaire : Il est prévu que le transport des maternelles et primaires soit assuré par la ville de Melun à compter du 2 septembre 2019.
- Voies d'accès – route de Voisenon :

La route de Voisenon étant la seule entrée/ sortie véhicules et piétonnes du quartier, des réflexions ont été menées afin de lancer des travaux de sécurisation de cette voie ainsi que le pont qui enjambe la RD 605 et qui rejoint les Hauts de Melun.

Selon le périmètre de la ZAC défini dans le TCA, les travaux sont à la charge de l'aménageur pour une partie et pour l'autre à la charge de la ville.

L'aménageur a réalisé les travaux de sécurisation côté ZAC en juillet 2019, la ville qui assure la gestion de la route de Voisenon quant à elle doit réaliser les travaux d'éclairage du pont pour fin 2019 / début 2020, et ceux de mise en voie unique au passage du pont pour les vacances de février.

## 2.2. LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le programme des équipements publics a été reprecisé dans l'avenant n°2 au TCA.

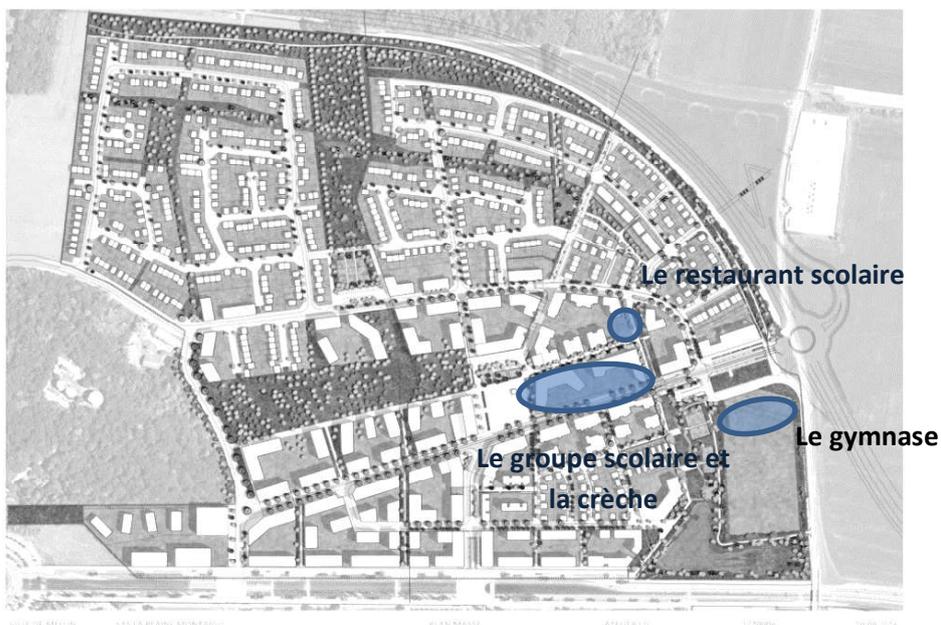


Figure 11: schéma de positionnement des équipements publics.

### 2.2.1. GROUPE SCOLAIRE, CRECHE et RESTAURANT SCOLAIRE

Ces équipements sont sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Melun.

Leur programmation technique a été validée par la ville en début 2018, et le choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre a eu lieu le 07 décembre 2018.

L'équipe TECTONIQUES a été désignée comme groupement de Maîtrise d'œuvre de conception du groupe scolaire et de la crèche. Cette dernière propose un projet en structure bois et Isolant chanvre avec parement béton.

- Les études de conception se sont poursuivies sur l'année 2019 avec un dépôt de PC en juillet 2019.
- Le lancement des travaux est prévu pour septembre 2020.
- Une livraison prévisionnelle des deux équipements est envisagée pour la rentrée 2022.

Plusieurs réunions ont eu lieu entre l'aménageur et la ville avec leur équipe de maîtrise d'œuvre respective pour traiter en particulier des points spécifiques, à savoir :

- L'alimentation électrique du groupe scolaire et les puissances nécessaires (ENEDIS),
- Les modalités de gestion des eaux pluviales du Complexe Scolaire et le fonctionnement de la noue de la rue de la Pépinière.
- L'alimentation par la géothermie et prolongement des canalisations entre les lots 1E2 et 1E1,
- Décisions autour de la forme des stationnements : épi ou longitudinal devant le Groupe Scolaire,
- 3 accès pour les véhicules d'entretien,
- Nombre de stationnements complémentaires,
- Déplacement des PAV déjà installés,
- Parking dédié au groupe scolaire
- Planning des travaux,
- Etc. ...

Des travaux complémentaires devront être effectués, modifiant les travaux déjà réalisés. L'aménageur a fait part dans un courrier à la ville des modifications nécessaires et des surcoûts engendrés à la charge de la ville.

L'acte de cession entre l'aménageur et la ville des emprises foncières destinées à la réalisation du groupe scolaire/crèche et du restaurant scolaire a eu lieu le 20 décembre 2019.

### A NOTER :

Ces équipements publics n'étant pas réalisés à l'arrivée des premiers habitants en fin 2018 et début 2019, la ville de Melun a proposé des solutions d'accueil dans les équipements scolaires existants et environnants, et s'est engagée d'assurer un service de navettes pour véhiculer les enfants de l'Ecoquartier.

#### 2.2.2. EQUIPEMENT SPORTIFS : GYMNASE ET PLAINE DES SPORTS

La ville de Melun a réaffirmé en 2017 son souhait de créer un équipement sportif, au cœur du quartier.

Une fiche de lot provisoire pour le gymnase a été communiquée à la ville le 17 décembre 2018.

Un programmiste va assister la ville pour la pré-programmation et les besoins de l'ensemble de l'emprise Gymnase et plaine de Sports.

Son intervention est prévue en 2020 pour une ouverture de l'équipement fin 2023.

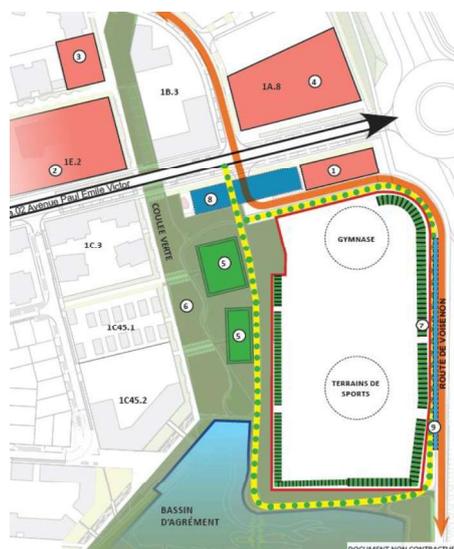


Figure 12: plan provisoire du gymnase et de la plaine des sports.

La Plaine des Sports, d'une superficie de 13 300 m<sup>2</sup> aménagée en plaine enherbée sera rétrocédée en 2020 (avec rétrocession par la ville du chemin rural).

Le plan d'aménagement de la plaine des sports est présenté à la ville en comité technique du 19 juin 2019, Incluant le planning de réalisation des travaux.

- Le terrassement est réalisé en juillet 2019,
- Les plantations à l'automne 2019

## 2.3. LES PROJETS D'INFRASTRUCTURE CONNEXES :

Les accès définitifs, permettant de désenclaver le quartier, se feront par le barreau de liaison au nord – RD 1605 – et la requalification de la RD 605 en Boulevard Urbain avec l'arrivée du TZEN.



Figure 13: schéma des projets d'infrastructures connexes (barreau de liaison et RD 605).

### 2.3.1. LE BARREAU DE LIAISON – RD 1605:

Route à deux fois deux voies qui part du giratoire du Jard, près de l'aire d'accueil des gens du voyage, et qui débouchera, à terme, à l'échangeur entre Melun et Rubelles. Les travaux de dévoiement des réseaux et de terrassements du barreau de liaison RD1605 ont commencé en 2018.

- Phase 1 : Du rond-point du petit Jard jusqu'au giratoire de WOODI : Réalisée et inaugurée le 12 novembre 2019 par la Région IDF, Le Département 77 et la ville de Melun.
- *Figure 14: schéma des projets d'infrastructures connexes (barreau de liaison et RD 605 phase 1).*



L'ouverture vers l'Ecoquartier est effective depuis cette inauguration. Une liaison routière provisoire entre l'avenue Paul-Emile Victor et le Giratoire WOODI a été réalisée par l'aménageur en accord avec le département 77.

- Phase 2 : Au sud du Giratoire : les travaux ont commencé en fin 2019 /Début 2020. La livraison est prévue en 2021.

### 2.3.2. L'AMENAGEMENT DE LA RD 605 :

Les travaux de requalification de la RD 605 avec l'arrivée du TZEN2 devaient être lancés dans la poursuite de la mise en service de la RD 1605.

- **Suspension du TZEN 2 jusqu'en 2025:**

Alors que sa mise en service est initialement prévue en 2024, il a été annoncé en février 2019 par le président du conseil départemental la suspension du Tzen 2 jusqu'en 2025 dans sa partie melunaise.

Décision du conseil départemental, suivie par le conseil régional et Ile-de-France Mobilités, et ce en attendant que des solutions pour une meilleure fluidité du trafic soient sur les rails, via le contournement ou les deux ponts urbains franchissant la Seine.

- **Interrogation quant à la suspension ou pas des travaux de requalification de la RD 605 en Boulevard Urbain:**

Suite à cette annonce, l'aménageur s'est interrogé sur la non réalisation des travaux de requalification de la RD 605 en boulevard urbain (travaux pour la réalisation du TZen2) avec la réalisation de deux pénétrantes dans la ZAC, indispensables pour son désenclavement.

Ces interrogations ont été communiquées au département dans le cadre d'un courrier de réponse à sa demande de cession des parcelles cadastrées AC n°359, AC n°348 et AC n°350, propriété de la SAS LA PLAINE DE MONTAIGU pour permettre la réalisation de la liaison de transport en commun en site propre entre Sénart et Melun et la requalification de la RD 605 en boulevard urbain.

Dans sa réponse, le Département confirme que la suspension du TZEN ne remet pas en cause l'ensemble des aménagements prévus, et que des réflexions sont en cours pour réaliser à moyen terme un accès provisoire sur la RD 605.

En 2019, des échanges ont eu lieu entre l'aménageur et le Département afin de préciser les différentes réflexions en cours et le planning de réalisation.

Une réunion tripartite Ville/Aménageur/ Département a eu lieu enfin le 20 décembre 2019 et à laquelle le Département 77 a confirmé à l'Aménageur son accord pour réaliser en 2020 une Entrée/ Sortie véhicules sur la RD 605 au niveau du futur carrefour Boulevard Urbain/ Rue Charles Péguy du côté Woodi.

Cet aménagement, dans l'emprise du TZEN est pris en charge par le Département 77.

Les travaux auront lieu en 2020 en coordination avec les travaux du barreau RD 1605 sous maîtrise d'ouvrage du Département 77.

Les aménagements provisoires dans l'emprise de Woodi sont à la charge de l'Aménageur.

Dans ce contexte, l'Aménageur se rapprochera du Département (équipe T ZEN) en début 2020 afin de préciser le planning et les actions à mener afin que la liaison soit bien réalisée en 2020.

### 2.4. PROJETS ANNEXES : Implantation d'une Maison d'Arrêt

Le Ministère de la Justice a annoncé le 18 octobre 2018, la création d'une maison d'arrêt de 700 places à l'horizon de 2027, et dont son implantation serait sur le site des Hautes Bornes, situé à 300 mètres de la ZAC de l'autre côté de la rocade.

Un rendez-vous a été programmé à mi-janvier 2019 entre le Président de la SAS d'aménagement et Monsieur le Maire, pendant lequel l'aménageur a fait part à la Ville de ses inquiétudes quant au choix du site présenté et qui apparaît inopportun à plus d'un titre :

- Le choix de ce site pourrait accentuer la « perception négative » qui est souvent associée aux quartiers nord de la ville et remettre en cause les efforts fournis pour développer l'attractivité d'un nouveau quartier par notamment la réalisation de l'Ecoquartier WOODI, ambitieux par la démarche globale de développement durable qui y est développée, tant dans l'architecture et paysage, que dans sa qualité de vie et d'usage, par sa mixité et diversité, et qui est la réponse aux besoins des citoyens soucieux de concilier respect de l'environnement et cadre de vie d'exception.
- Le développement de l'Ecoquartier WOODI, déjà fragilisé par les aléas judiciaires rencontrés et qui ont entraîné un retard important dans sa réalisation, pourrait être de nouveau ralenti voire « plombé » par l'implantation de ce type de structure.

L'aménageur a également indiqué qu'il percevait déjà les effets négatifs de cette annonce par les désistements nombreux de futurs acquéreurs.

## 2.5. LES TRAVAUX

### *RAPPEL :*

La relance des travaux a eu lieu en juillet 2017 après 3 ans d'arrêt, en raison des procédures judiciaires sur la cession des emprises foncières, avec la sécurisation et la remise en état des travaux primaires.

### Les entreprises en charge de la réalisation des travaux sont :

- Lot 1 : Terrassement / Voirie / Assainissement / Mobilier / Maçonnerie et ouvrages métalliques : COLAS IDFN
- Lot 2 : Réseaux divers / EP / Génie civil FT / Géothermie / Vidéo-protection : SEPA et IMMOBAT
- Lot 3 : Adduction Eau Potable / Incendie : VEOLIA EAU
- Géothermie : DALKIA - STHAL

#### 2.5.1. Les travaux réalisés en 2019

##### 2019– Janvier à avril :

- Finitions aux abords des ilots sociaux (1C3, 1C7 et 1B1).
- Travaux de plantations des espaces verts sur le merlon T1, le bassin d'agrément et la coulée verte.
- Début de réalisation du merlon T2.
- Mise en service de l'éclairage public.

##### 2019 – à partir d'avril :

- Livraison des lots de logements sociaux (1C3, 1C7 et 1B1)
- Avancement de plantation des espaces verts sur le merlon T1, du bassin et de la coulée verte.
- Avancement réalisation du merlon T2

##### 2019 - octobre à décembre :

- Travaux de raccordement entre l'avenue Paul Emile Victor et la RD1605 (Giratoire WOODI)
- Fin de plantation du merlon paysager
- Travaux de finition autour du bassin et de la coulée verte



Figure 15 : Bassin paysager et réalisation du Platelage bois.



Figure 16 : Vue sur les travaux de finitions autour logements collectifs.



Figure 17: Vue sur les maisons individuelles livrées fin 2018.



Figure 18: Vue sur les finitions de travaux autour de logements collectifs livrés.



Figure 19: Travaux d'essai des pas japonais.

Le planning de finitions des travaux de la Tranche 1 est le suivant :

- **Voiries principales:**
  - ✓ Noue centrale : fin 2019
  - ✓ Finitions au droit des ilots : selon finitions des constructions : novembre 2019 à mi-2020
- **Voiries Ilots individuels:**
  - ✓ 1C6 : 31/12/2019
- **Plaine des Sports** : Finition fin 2019/début 2020
- **Bassin d'agrément**: finition fin 2019/ début 2020
  - ✓ Avec gradins, quai et passerelles
- **Merlon paysager T1** :
  - ✓ Fin de plantation : fin novembre 2019



## 2.5.2. LES TRAVAUX ET LIVRAISON DES LOTS INDIVIDUELS ET COLLECTIF :

### LES LIVRAISONS REALISEES :

#### Les Lots collectifs :

- **OPH 77:**  
Lot 1C7 et lot 1C73: livraisons respectives en avril et mai 2019 : 70 logements.
- **VILOGIA :**  
Lot 1B1 : Livraison en mai 2019 : 60 logements.

#### Les lots individuels :

- **LOTICIS:**  
Lots 1A1 à 1A12 sauf 1A8 et lot 1C6 : Les livraisons ont débuté en fin 2018 : environ 100 maisons individuelles.

#### **A VENIR EN 2020 :**

#### Les Lots collectifs :

- **MDH :**  
Lot 1B3 : Livraison prévue en mars 2020 : 70 logements.
- **CAI :**  
Lot 1C1 : Livraison prévue fin 2020 : 81 logements.
- **ICADE :**  
Lot 1C2 : Livraison prévue fin 2020 : 100 logements.

#### Les lots individuels :

- **LOTICIS:**  
1A8 et lot 1C6 : courant 2020 : environ 117 maisons individuelles.

## 3. DEVELOPPEMENT DURABLE ET CERTIFICATIONS

---

### 3.1. LES CERTIFICATIONS

#### 3.1.1. LA DEMARCHE HQE AMENAGEMENT



L'Ecoquartier 'WOODI' s'est engagé dans une démarche de certification HQE Aménagement®.

Un audit de suivi est réalisé annuellement depuis 2013 par un auditeur extérieur. Un rapport est établi et transmis à CERTIVEA, organisme habilité à délivrer le certificat.

Le projet a ainsi obtenu la labellisation depuis 2013 sur les phases 1 à 5.

Le dernier audit réalisé date du 15 novembre 2019 et correspond à l'audit 5 de la phase 5 – Chantier.

L'audit a révélé 12 points forts :

- LAB/ACTIONS WOODI,
- Prix urbanisme transitoire,
- Mise en place de la conciergerie solidaire et des réunions d'accueil,
- Merlon gourmand,
- Bassin écologique,
- Revalorisation des terres - équilibre Déblai-Remblai,
- Base vie mutualisée pour les constructeurs individuels,
- Gestion des déchets et compostage,
- Prime à la performance environnementale pour les individuels,
- Charte chantiers spécifique,
- Application SPOTIX,
- Travail d'équipe Aménageur/Ville.

Néanmoins, un point sensible a été souligné lors de cet audit qui correspond à la nécessité d'anticiper l'entretien et la gestion des espaces verts et des ouvrages spécifiques et innovants du quartier (bassin paysager, les noues centrales, la coulée verte, le merlon, ...etc.) par les services de la ville.

Après analyse du rapport, CERTIVEA a émis un avis favorable pour le droit d'usage de la marque HQE–Aménagement™ pour le maintien de la phase 5 du SMO de l'opération « *Eco quartier de la Plaine de Montaigu - Woodi* ».

Le prochain audit aura lieu dans 2 ans.

### 3.1.2. LA DEMARCHE LABEL ECOQUARTIER



Le label Ecoquartier –étape 1 – en projet est affiché, la décision de recandidater en étape 2 – engagé sera prise en concertation entre la ville et l'aménageur, et se fera ultérieurement, lorsque le projet sera plus « engagé » avec présence de commerces, de transports, etc....

## 3.2. LA CHARTE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

La charte est un dispositif complémentaire aux documents contractuels ou opposables aux tiers (CPAUPÉ, Charte chantier, PLU, CCCT, ...). Celle-ci est annexée aux différents contrats tels que les actes d'acquisitions, les contrats d'entreprise, etc. Elle constitue un cadre de stratégie de développement durable partagé par l'ensemble des signataires.

Ils s'engagent pour cela à accomplir les actions définies dans la charte, à atteindre les objectifs retenus et à évaluer et adapter les projets dans le cadre des règles définies.

Les actions identifiées dans la charte viennent compléter les actions déjà menées dans le cadre de la conception du projet, la certification HQE Aménagement et dans la démarche de labellisation Ecoquartier.

La charte de Développement Durable a été signée par l'aménageur et la ville de Melun le 1<sup>er</sup> septembre 2019, elle est applicable à l'ensemble de la ZAC.

## 4. LA COMMUNICATION

Depuis relance officielle en octobre 2017 de l'opération d'aménagement, des efforts déployés en matière de communication par l'aménageur pour un changement d'image, une meilleure visibilité de l'opération et surtout un appui pour la commercialisation des différents types de logements.

Ces actions s'appuient également sur les événements organisés dans le cadre du laboratoire d'actions WOODI et sur l'arrivée des premiers habitants et de la mise en place de la conciergerie.

### 4.1. LES ACTIONS COMMUNICATION EN 2019

#### 4.1.1. « Urbanisme transitoire » - signature de la convention de partenariat avec la Région Ile-de-France le 7 juin 2019 :

Dans le cadre de son action d'urbanisme transitoire, La SAS la Plaine de Montaigne en sa qualité d'aménageur de l'Ecoquartier WOODI s'est portée candidate à l'appel à Manifestation d'Intérêts – session juillet 2018 lancé par la Région Ile-de-France dans le cadre de son dispositif de soutien aux initiatives d'urbanisme transitoire.

Désigné lauréat par la Région Île-de-France pour sa contribution à la transition urbaine écologique, l'Aménageur, la SAS La Plaine de Montaigne, décide d'organiser un événement autour de la symbolisation de la signature de sa convention de partenariat avec la ville et la Région Ile-de-France.



Figures 21,22: Photos évènement signature de la convention de partenariat avec la Région IDF.

#### 4.1.2. Arrivée des premiers habitants de WOODI :

Depuis l'arrivée des premiers habitants en fin 2018/ début 2019, des sessions de réunions d'accueil sont organisées par l'aménageur dont 2 ont eu lieu respectivement le 26 avril 2019 et le 11 septembre 2019.

Ces réunions sont l'occasion pour l'aménageur, La SAS La Plaine De Montaigne, de souhaiter aux habitants la bienvenue de vive voix et de leur remettre le livret d'accueil.

En présence de Louis Vogel, Maire de Melun, et de Brigitte Tixier, adjointe en charge de l'Ecoquartier mais également des partenaires comme la conciergerie, le SMITOM LOMBRIC et Ile-de-France mobilité, L'Aménageur présente les prochaines grandes étapes de l'Ecoquartier ainsi que les informations nécessaires à l'intégration des nouveaux arrivants.



Figures 23, 24: Photos réunions d'accueil des premiers habitants.

#### 4.1.3. Arrivée de la conciergerie sociale et solidaire :

Depuis son arrivée le 1<sup>er</sup> juillet 2019, la conciergerie sociale et solidaire, ayant pour mission principale de créer du lien entre les habitants de WOODI, assure à minima une animation par mois (cf. illustrations en page 12)

#### 4.1.4. Actions communication diverses :

- Communiqués de presse et relations médias.
- Diffusion régulière d'articles sur le site internet WOODI notamment concernant :
  - Les évènements « semer et récolter »,
  - Les différentes animations de la conciergerie,
  - La mise en place de ruchers dans le bois de WOODI ;
- Campagne d'affichage en collaboration avec la ville.
- Distribution flyers à l'occasion du festival annuel printemps sur seine de la ville de Melun.
- Présence et distributions de cartes et flyers dans le cadre de l'évènement organisé par la ville avec SAFRAN, avec présence de commerciaux accompagnant la ville sur le stand dédié à Melun

 <p><b>08 JAN 2020</b></p>	 <p><b>25 NOV 2019</b></p>	 <p><b>12 NOV 2019</b></p>
<p><b>La Conciergerie Solidaire anime Woodi</b></p> <p>Pour dynamiser le quotidien des habitants de l'écoquartier, les dernières animations initiées par la Conciergerie Solidaire ont rencontré un franc succès. Retour sur ces rencontres privilégiées qui permettent de faire connaissance avec ses voisins et de découvrir les commerçants, artisans et prestataires de service locaux. Sélectionnés par la Conciergerie, ces partenaires partagent les valeurs de l'économie sociale et solidaire.</p>	<p><b>Woodi : Bee friendly !</b></p> <p>Des abeilles dans la ville, quoi de plus naturel ? L'éco-quartier Woodi participe au développement de la biodiversité en accueillant un rucher dans le bois de Montaigu. Cette initiative du Laboratoire Actions Woodi est portée par la Caisse régionale de Crédit Agricole Brie-Picardie en collaboration avec l'Institut de Formation et de Recherche Apicole (IFRA).</p>	<p><b>Conciergerie Solidaire : de nouveaux services pour les habitants de Woodi</b></p> <p>C'était une promesse, c'est aujourd'hui une réalité ! La Conciergerie Solidaire est désormais à la disposition des habitants du quartier avec toute une palette de services et d'animations pratiques, gourmandes ou ludiques qui font du bien. Vous pouvez compter sur Dorine et Samia pour vous aider et faciliter votre organisation au quotidien.</p>
<p>EN SAVOIR PLUS</p>		

Figures 25: Exemples d'articles du site WOODI

## Quelques exemples



Figures 26 : Exemples d'affiches - campagnes d'affichage.

## 4.2. FRAIS LIES A LA COMMUNICATION

A la reprise de l'opération, le poste communication a été budgétisé à 2 M€.

A fin 2019, 1,66 M€ ont été dépensés.

DEPENSES (de 2012 à 2019) = 1,66 M€ HT

- ✓ 1<sup>er</sup> lancement 2012 - 2014 : 450K€ HT
- ✓ Relance 2016- 2018 : 1,2 M€ HT
  - Village de vente WOODI: 450K€ HT
  - Actions régulières : 750 k€ HT
    - Woodi party : +100 k€,
    - « Semer et récolter » : + 50 K€
    - Affichage divers, flyers... : + 40 k€
- ✓ SEMER ET RECOLTER étape : +30 K€
- ✓ 2 Réunions d'accueil des nouveaux habitants : +10 k€

A VENIR EN 2020 :

- Nouvelles sessions de réunions d'accueil des habitants
- Evènement autour de la mise en place des Ruchers dans les bois de WOODI et Montaigu
- Présentation des services de la ville aux habitants de WOODI (à la demande de la ville)
- Etc...

## 5. LA COMMERCIALISATION

---

### 5.1. COMMERCIALISATION PAR L'AMENAGEUR DES CHARGES FONCIERES

#### LOGEMENT LIBRE

- Signature de la promesse de vente du lot 1A13 avec OPH 77 (retardé en attente de la signature de la convention NPNRU)
- Signature de la promesse de vente du lot 1B2 avec CAIP – dépôt de PC le 17 septembre 2019, en attente de l'obtention, retardée par de multiples demandes de pièces complémentaires, qui ont été adressées par l'opérateur et appuyées par un courrier de l'aménageur aux services de la ville.

#### TERRAINS à BATIR TRANCHE 2 – PHASE 1

Commercialisation des terrains à bâtir de la tranche2 phase 1 au nombre de 75 a été lancée dès la validation du CPAPE par la ville et à la suite de la présentation des constructeurs avec signature de la promesse de vente entre l'aménageur et l'opérateur LOTICIS en octobre 2019.

#### A VENIR EN 2020

- Signature de la promesse de vente du lot 1C8
- Signature de la promesse de vente du lot 1B4
- Signature de la promesse de vente du lot 1C45
- Prorogation de la promesse du lot 1A13 avec HABITAT 77
- Signature de la promesse de vente du lot 2C3 et du lot 2B3a avec HABITAT 77 dans le cadre du NPNRU

#### EQUIPEMENTS PUBLICS

- La signature de l'acte constatant le caractère définitif de la vente est intervenue avec :

La ville de Melun pour les lots 1E1 et 1E2 dédiés à la réalisation du groupe scolaire et du restaurant scolaire le 20 décembre 2019, pour un démarrage des travaux en septembre 2020.



C3 C7	OPH 77
B1	VILOGIA
B2 C1	CAIP
	Loticis
B3	MDH
C2	ICADE
C8	
B4	Promoteur 7
C4 C5	Promoteur 8

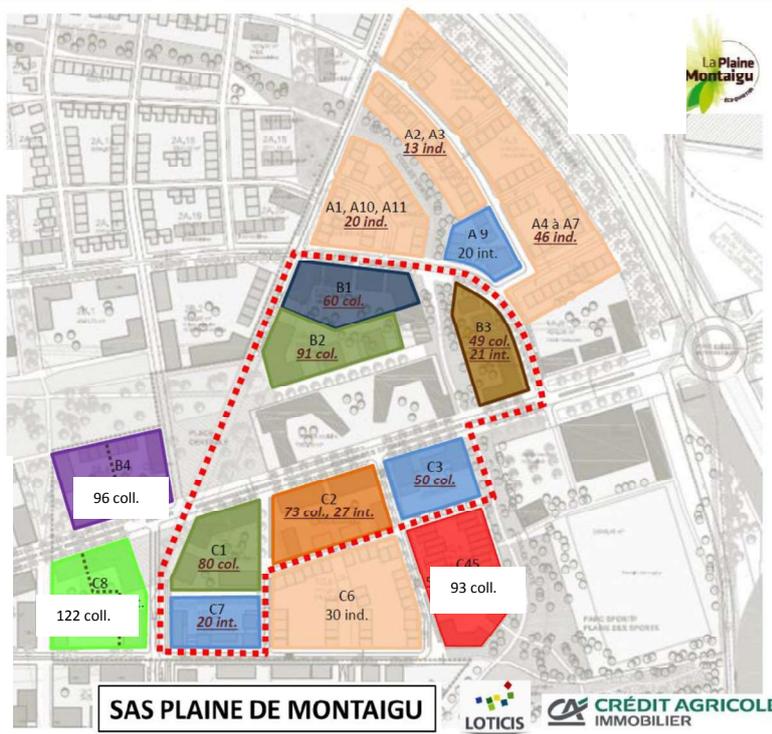


Figure : schéma répartition

## 5.2. COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS AUPRES DES PARTICULIERS

La commercialisation des projets a été relancée le 14 octobre 2017 pour 251 logements libres et 117 terrains à bâtir.

Un nouveau programme de 91 logements est lancé en novembre 2019 par CAIP.

Soit 342 logements collectifs et 117 terrains à bâtir en commercialisation à fin 2019.

### 5.2.1. LOGEMENTS COLLECTIFS :

La répartition des logements collectifs à l'offre est :

Studio : 6%

T2 : 25%

T3 : 36%

T4 : 28%

T5 et plus : 5%

Soit une répartition importante de grands logements (T3 et plus) : 69% de l'offre.

D'octobre 2017 à décembre 2019 soit 26 mois de commercialisation, 210 réservations ont été enregistrées sur 342 logements, ce qui fait une moyenne de 8 réservations/mois.

### 5.2.2. TERRAINS à BATIR :

De juillet 2017 à décembre 2019 soit 30 mois de commercialisation, 102 TAB ont été réservés sur un total de 117, ce qui fait une moyenne de 3,4 réservations/mois.

### 5.2.3. ACCESSION à la PROPRIETE et INVESTISSEMENT.

Un total de 312 réservations a été enregistré en décembre 2019 sur les quatre programmes collectifs (342 logements collectifs) et la première tranche des Terrains à Bâtir (117 TAB).

Sur les 312 réservations enregistrées, nous constatons 255 réservataires en accession et 57 réservataires en investissement.

### 5.2.4. PROVENANCE DES RESERVATAIRES

48% des réservataires habitent sur le département de seine et marne, et plus particulièrement dans un rayon de 50-55 km, autour de MELUN.

### 5.2.5. NOMBRE D'ENFANTS par logement réservé

Les états de commercialisation des cinq programmes recensent un total de 394 enfants à fin 2019.

Le ratio enfants / logements =  $394/181$  soit 1,26.

L'aménageur transmet à la ville régulièrement l'état de commercialisation général, ainsi que la répartition en âge des enfants, afin qu'elle puisse d'une part au mieux calibrer les équipements publics dont elle a la maîtrise d'ouvrage et d'autre part, initier et valider le parcours scolaire des enfants avec le système de mobilité adapté.

## 6. LE BILAN FINANCIER

Bilan général de l'opération d'aménagement, selon TCA et avenants n° 1, 2 et 3.

Les dépenses et recettes provisionnées pour 2020 sont estimatives et sont susceptibles d'évolution en fonction des coûts réels, ainsi que de l'avancée des travaux et de la commercialisation encourus auprès des différents opérateurs.

### 6.1. LES RECETTES PREVISIONNELLES :

Vente charge foncière	PRIX DE CESSION					Recettes précédentes		Recettes prévisionnelles 2020
	actualisé avenants n°2 + n°3 TCA	Equivalent logement	Surface en m <sup>2</sup> de plancher	Unité	Prix unitaire	Montant HT €	2011-2018 Montant HT €	2019 Montant HT €
<b>1 - CESSION LOGEMENTS</b>								
<i>A/ Social</i>								
Logements sociaux	150	10 248	m <sup>2</sup> SP	191	1 954 501	1 720 500		
<i>B/ Tranche 1</i>								
Collectif et intermédiaire	656	40 790	m <sup>2</sup> SP	270	10 994 669	3 678 789		1 632 770 *
Individuel	117	14 040	terrain à bâtir	45 000	5 265 001	5 265 001		
<i>C / Tranche 2</i>								
Collectif et intermédiaire	518	31 619	m <sup>2</sup> SP	330	10 441 965			
Individuel	75	9 450	terrain à bâtir	50 412	3 780 900			3 780 900
Individuel	91	11 466	terrain à bâtir	50 412	4 587 459			
<i>D / Tranche 3</i>								
Collectif et intermédiaire	796	49 596	m <sup>2</sup> SP	340	16 862 706			
Individuel	311	34 440	terrain à bâtir	51 000	15 861 000			
<b>Sous-total 1 - cession logements</b>	<b>2 714</b> actualisé	<b>192 199</b>	<i>m<sup>2</sup> SP</i>		<b>69 748 200</b>	<b>10 664 290</b>	-	<b>5 413 670</b>
<b>2 - CESSION ACTIVITES</b>								
Commerces/activités T1		4 095	m <sup>2</sup> SU	150	574 052			
Commerces/activités T2		1 670	m <sup>2</sup> SU	423	706 400			
Commerces/activités T3		5 000	m <sup>2</sup> SU	192	961 965			
<b>Sous-total 2 - cession activités</b>		<b>10 765</b>	<i>m<sup>2</sup> SU</i>		<b>2 242 416</b>	-	-	-
TOTAL GENERAL DES RECETTES HT				Actualisé	71 990 616	10 664 290	-	5 413 670
TOTAL GENERAL DES RECETTES TTC					83 658 222			
<b>APPEL DE FONDS - Participations VILLE aux travaux</b> (cf. avenants n°2 + n° 3 TCA)								
TOTAL GENERAL DES RECETTES HT						1 178 563	321 973	1 303 353
<b>RECETTES GLOBALES</b>								
TOTAL GENERAL DES RECETTES HT						11 842 853	321 973	6 717 023
TOTAL GENERAL RECETTES CUMULEES HT							12 164 826	6 717 023

\* recette de la vente lot 1B2 si contrat de réservation signée avec HABITAT 77 (attente signature convention NPNRU)

## 6.2. LES DEPENSES PREVISIONNELLES

### LES DEPENSES PREVISIONNELLES :

	Montant Prévisionnel Global HT avenants n°2 + 3 TCA	Montant Actualisé Global HT 2019	Participation aménageur	Montant HT à la charge de l'aménageur	Montant HT à la charge de la ville	Frais HT engagés précédemment (de 2011 à 2019) et réalisés	Prévisionnel HT engagement 2020 - travaux à réaliser
<b>1 - FONCIER</b>							
Acquisition terrains	12 339 863 €	12 339 988 €	100%	12 339 988 €	- €	12 339 988 €	
Frais AFTRP, d'acquisition et impôts	258 404 €	258 291 €	100%	258 291 €	- €	258 291 €	
<b>Sous-total foncier</b>	<b>12 598 267 €</b>	<b>12 598 279 €</b>		<b>12 598 279 €</b>	<b>- €</b>	<b>12 598 279 €</b>	
<b>2 - ETUDES</b>							
Frais d'études - Honoraires techniques	4 195 000 €	4 195 000 €	100%	4 195 000 €	- €	2 012 472 €	600 000 €
Diagnostic archéologique	247 000 €	247 000 €	100%	247 000 €	- €	247 000 €	
Fouilles archéologiques	287 000 €	287 000 €	100%	287 000 €	- €	287 000 €	
Coproduction du quartier avec les habitants	25 000 €	25 000 €	50%	12 500 €	12 500 €	12 500 €	
Conciergerie + Salle de quartier	500 000 €	500 000 €	100%	500 000 €	- €	- €	
Aléas	111 000 €	111 000 €	100%	111 000 €	- €	- €	
<b>Sous-total études</b>	<b>5 365 000 €</b>	<b>5 365 000 €</b>		<b>5 352 500 €</b>	<b>12 500 €</b>	<b>2 571 472 €</b>	<b>600 000 €</b>
<b>3 - TRAVAUX 100% Aménageur</b>							
Travaux d'aménagement	24 515 844 €	24 515 844 €	100%	24 515 844 €	- €	5 361 627 €	1 500 000 €
Parcours sportif	150 000 €	150 000 €	100%	150 000 €	- €	30 000 €	50 000 €
Espaces verts dans le périmètre de la ZAC de l'autre côté de la rocade 41 100 m²	800 000 €	800 000 €	100%	800 000 €	- €	- €	- €
<b>Sous-total travaux 100% Aménageur</b>	<b>25 465 844 €</b>	<b>25 465 844 €</b>		<b>25 465 844 €</b>	<b>922 000 €</b>	<b>5 391 627 €</b>	<b>1 550 000 €</b>
<b>4 - TRAVAUX avec Participation VILLE</b>							
Renforcement extérieur des réseaux	637 000 €	637 000 €	100%	637 000 €	- €	637 000 €	
Aménagement merlon	2 000 000 €	2 000 000 €	50%	1 000 000 €	1 000 000 €	1 083 464 €	111 038 €
Requalification route de Voisenon	1 200 000 €	1 200 000 €	40%	480 000 €	720 000 €	436 353 €	763 647 €
Espaces verts et boisés parc des sports	3 000 000 €	3 000 000 €	40%	1 200 000 €	1 800 000 €	1 218 948 €	1 181 052 €
Aménagement Plaine des Sports	150 000 €	150 000 €	100%	150 000 €	- €	- €	150 000 €
<b>Sous-total travaux avec participation Ville</b>	<b>6 987 000 €</b>	<b>6 987 000 €</b>		<b>3 467 000 €</b>	<b>3 520 000 €</b>	<b>3 375 765 €</b>	<b>2 205 737 €</b>
<b>5 - PARTICIPATIONS EQUIPEMENTS</b>							
1 Groupe scolaire	5 250 000 €	5 250 000 €	100%	5 250 000 €	- €	262 500 €	787 500 €
1 Crèche	3 151 500 €	3 151 500 €	20%	630 300 €	2 521 200 €	26 436 €	79 308 €
1 Gymnase	5 628 000 €	5 628 000 €	30%	1 688 400 €	3 939 600 €	- €	- €
Rond-point intermédiaire et rocade	2 000 000 €	2 000 000 €	50%	1 000 000 €	1 000 000 €	107 394 €	892 606 €
Requalification boulevard urbain	4 680 000 €	4 680 000 €	10%	468 000 €	4 212 000 €	- €	- €
2 intersections boulevard urbain	400 000 €	400 000 €	25%	100 000 €	300 000 €	- €	- €
Participations logement complémentaire - 3 163 € x 219 lgts	692 697 €	692 697 €	100%	692 697 €	- €	- €	- €

<b>Sous-total Participations Equipements</b>	21 802 197 €	21 294 306 €		9 829 397 €	11 972 800 €	396 330 €	1 759 414 €
<b>6 - FRAIS ANNEXES</b>							
Rémunération aménageur	3 700 000 €	3 700 000 €	100%	€	3 700 000	- €	2 006 815 €
Frais financiers	4 000 000 €	4 000 000 €	100%	€	4 000 000	- €	2 704 168 €
Frais de communication et divers : publicité, village de vente, ...	2 000 000 €	2 000 000 €	100%	€	2 000 000	- €	1 428 764 €
Taxes Foncières	5 000 000 €	5 000 000 €	100%	€	5 000 000	- 2 385 000 €	3 165 984 €
Indemnités requérantes	2 300 000 €	2 599 076 €	100%	€	2 599 076	- €	2 599 076 €
Frais divers (gardiennage, sécurité,,)	450 000 €	450 000 €	100%	€	450 000	- €	271 236 €
Frais juridiques	630 000 €	800 000 €	100%	€	800 000	- €	726 190 €
Défrichement - taxe compensation	91 049 €	91 049 €	100%	€	91 049	- €	91 049 €
<b>Sous-total frais annexes</b>	<b>18 171 049 €</b>	<b>18 640 125 €</b>			<b>18 640 125 €</b>	<b>- 2 385 000 €</b>	<b>12 993 282 €</b>

<b>TOTAL GENERAL DEPENSES HT</b>	<b>60 389 357 €</b>	<b>90 858 445 €</b>	<b>83%</b>		<b>75 353 145 €</b>	<b>13 120 300 €</b>	<b>37 326 755 €</b>
----------------------------------	---------------------	---------------------	------------	--	---------------------	---------------------	---------------------

*Solde trésorerie à fin 2019 : - 25.161.929 €*

*Solde Trésorerie prévisionnel à fin 2020: - 27.782 916 €*

**La MARGE DE L'OPERATION est :**  
(TVA sur marge)

<b>TOTAL général des RECETTES - CA TTC</b>	<b>83 658 221,72 €</b>
Frais entrant dans le calcul de la marge MDB (marchand de biens)	
Terrain	12 598 279,00 €
<b>MARGE MDB TTC</b>	<b>71 059 942,72 €</b>
TVA /20% sur MDB (logement libre, commerces/activités)	11 597 920,59 €
TVA /5,5% (logements social)	75 610,68 €
<b>TVA</b>	<b>11 673 531,26 €</b>
Frais n'entrant dans le calcul de la marge MDB	
Dépenses hors foncier (terrain)	62 754 866 €
<b>MARGE de l'opération</b>	<b>-3 368 454,54 €</b>

Il est à noter que la marge de l'opération en 2019 est négative de – 152 k€ en sus par rapport à 2018.

Cela s'explique par l'augmentation des frais juridiques alloués à l'opération.

Le cout des travaux et études ne connaissant aucune baisse ne peuvent impacter favorablement la marge de l'opération.

Les recettes futures ainsi que la baisse du montant des taxes foncières par la vente de lots ou rétrocession des espaces publics sont les deux postes qui peuvent impacter la marge de l'opération.

**6.3. LES RECETTES :**

Les recettes sont de deux ordres :

### 6.3.1. CESSION DE CHARGES FONCIERES :

Aucune charge foncière vendue en 2019.

#### A VENIR EN 2020 :

##### - Opérateurs collectifs privés

La seule charge foncière vendue en 2020 sera celle du lot 1B2.  
Les autres lots seront sous promesse de vente.

##### - Opérateur collectif social HABITAT 77

Compte tenu du décalage pris dans la signature de la convention NPNRU, aucun lot avec HABITAT 77 ne pourra être acté en 2020.

##### - Opérateur privé TAB :

Réitération de la promesse de vente avec LOTICIS pour 75 TAB – tranche 2 phase 1 ;

### 6.3.2. APPELS DE FONDS PARTICIPATIONS TRAVAUX :

- dus par la ville à l'aménageur conformément à l'avenant n°2 et n°3 au TCA.

## 6.4. LES DEPENSES :

### 6.4.1. FONCIER :

Les frais juridiques d'un montant de 726 190 € sont en grande partie relatifs aux procédures judiciaires et à la nouvelle procédure de l'indivision Buisson, à la procédure sur la taxation des impôts fonciers et aux questions diverses (rescrit fiscal TVA réduite, PLU, ...).

### 6.4.2. ETUDES :

Les frais d'études et honoraires techniques comprennent les frais de la maîtrise d'œuvre (urbaniste, architecte, paysagiste, bureau d'études VRD, suivi des travaux, ...), du géomètre, de l'assistance à la maîtrise d'ouvrage, des études nécessaires dans le cadre de la certification HQE aménagement, label Ecoquartier, ...

Des études complémentaires sont nécessaires dans le cadre du projet d'aménagement (fiche de lot, CPAPE, charte DD...)

Les frais prévisionnels 2019 intègrent le suivi des travaux de la tranche 1, l'approfondissement de certains éléments du projet de la tranche 1 et la réflexion menée sur la tranche 2 avec établissement du plan guide et du CPAPE des terrains à bâtir.

#### 6.4.3. TRAVAUX :

Il s'agit de la poursuite des travaux d'aménagement de la tranche 1 :

- Travaux d'aménagement hors travaux de finition : revêtements provisoire
- Aménagement en partie des espaces verts : espaces verts et parc des sports – bassin d'agrément, parcours sportif, plantation d'alignement, mobilier urbain, ...
- Réalisation du merlon tranche 1 et début des travaux du merlon tranche 2.
- Aménagement de la route de Voisenon pour permettre aux habitants d'accéder au quartier par un accès différent à celui du chantier.

Le montant total des travaux s'appuie sur le marché des entreprises pour la tranche 1 signés en 2013/2014, auxquels se sont rajoutés de nombreux TS.

#### 6.4.4. LES PARTICIPATIONS

Il est rappelé que les participations sont de trois ordres :

- Des participations financières de l'aménageur pour la réalisation des équipements publics ou d'infrastructures, sous maîtrise d'ouvrage publique.
- Des participations de la ville pour la réalisation de travaux sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur.
- Participations foncières : rétrocession Aménageur/Ville des emprises équipements publics, plaine des sports et rétrocession gratuite Ville/aménageur des emprises du chemin rural.

##### a. PARTICIPATIONS FINANCIERES

Les participations financières de l'aménageur pour 2019 sont de 288 936 €, qui correspondent à la signature des marchés pour le groupe scolaire /crèche et le restaurant scolaire.

#### Les provisions pour 2020 :

- Provision pour la réalisation du giratoire du barreau de liaison RD 1605 : 892 606 €
- Provision pour l'ouverture chantier groupe scolaire/crèche et restaurant scolaire : 866 808 €

##### b. PARTICIPATIONS TRAVAUX

De 2011 à 2019, les travaux ont consisté en la réalisation pour partie :

- Des espaces verts et boisés du Parc des Sports,
- Du merlon
- De la requalification de la route de Voisenon

Pour un montant de 3.375.765 € HT.

#### Il est prévu en 2020 :

- L'aménagement final du merlon paysager le long de la future rocade sur l'emprise de la tranche 1 et la poursuite de la tranche 2.
- La requalification de la route de Voisenon, les espaces verts et boisés du parc des sports et la réalisation des ouvrages nécessaires à la rétention des eaux de pluie et à leur paysagement (bassin d'agrément).

Le versement des participations est lié à la réalisation effective des équipements et des études effectuées.

Ainsi, les montants indiqués dans le bilan du CRAC sont des montants prévisionnels.

La nature des participations et les modalités et délais de règlement sont précisés dans le cadre de l'avenant n°2 et de l'avenant n°3 du TCA.

c. PARTICIPATIONS FONCIERES

La rétrocession des emprises foncières pour la réalisation du groupe scolaire/crèche et restaurant scolaire a été réalisée le 20 décembre 2019 ;

En fin 2020, interviendra la rétrocession de la Plaine des Sports et rétrocession gratuite du chemin rural.

		Coût selon AVENANT N°2 et AVENANT N°3 au TCA						Avancement				PREVISIONNEL 2020			
Equipements / travaux	Maître d'ouvrage	Coût total HT	Part aménageur		Part VILLE		Frais+ honoraires MOE engagés en € HT de 2011 à 2019				Balance HT		Balance HT		
			%	Coût HT	%	Coût HT	Montant engagé	Aménageur	Ville	Aménageur	Ville	Aménageur	Ville		
<b>Participations financières</b>															
<b>Equipements scolaires</b>															
1 groupe scolaire	Ville de Melun	5 250 000 €	100%	5 250 000 €	-	-	5 250 000 €	5 250 000 €				262 500 €	-	787 500 €	-
Crèche	Ville de Melun	3 151 500 €	20%	630 300 €	80%	2 521 200 €	2 643 609 €	528 722 €	2 114 887 €			26 436 €	126 060 €	79 308 €	378 180 €
<b>Equipements sportifs</b>															
Gymnase	Ville de Melun	5 628 000 €	30%	1 688 400 €	70%	3 939 600		-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Participations équipements</b>															
Participations logement complémentaire : 3163 € x 219 lgts	Ville de Melun	692 697 €	100%	692 697 €	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Equipements d'infrastructure</b>															
Rond-point intermédiaire et rocade	DPT 77	2 000 000 €	50%	1 000 000 €	50%	1 000 000 €	2 000 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €			107 394 €	107 394 €	892 606 €	892 606 €
Requalification du boulevard urbain	DPT 77	4 680 000 €	10%	468 000 €	90%	4 212 000 €		-	-						
Participation 2 intersections boulevard urbain	DPT 77	400 000 €	25%	100 000 €	75%	300 000 €		-	-						
		<b>21 802 197 €</b>		<b>9 829 397 €</b>		<b>11 972 800</b>	<b>9 893 609</b>	<b>6 778 722 €</b>	<b>3 114 887 €</b>			<b>396 330 €</b>	<b>233 454 €</b>	<b>1 759 414 €</b>	<b>1 270 786 €</b>
<b>Participations en travaux</b>															
Renforcement extérieurs des réseaux	Aménageur	637 000 €	100%	637 000 €	-	-	446 592 €	446 592 €				446 592 €		190 408 €	0 €
Aménagement du merlon	Aménageur	2 000 000 €	50%	1 000 000 €	50%	1 000 000 €	1 397 502 €	698 751 €	698 751 €			578 989 €	578 989 €	20 800 €	20 800 €
requalification route de Voisenon	Aménageur	1 200 000 €	40%	480 000 €	60%	720 000 €	658 035 €	263 214 €	394 821 €			171 072 €	256 639 €	308 928 €	463 361 €
Espaces verts et boisés du Parc des Sports	Aménageur	3 000 000 €	40%	1 200 000 €	60%	1 800 000 €	1 783 702 €	713 481 €	1 070 221 €			356 170 €	664 908 €	546 128 €	819 192 €
Aménagement Plaine des Sports	Aménageur	150 000 €	100%	150 000 €	-	-									
		<b>6 987 000 €</b>		<b>3 467 000 €</b>		<b>3 520 000 €</b>	<b>4 285 831 €</b>	<b>2 122 038 €</b>	<b>2 163 793 €</b>			<b>1 381 751 €</b>	<b>1 500 536 €</b>	<b>1 045 464 €</b>	<b>1 303 353 €</b>
<b>Autres travaux</b>															
Espaces verts dans le périmètre de la ZAC, de l'autre côté de la rocade	Aménageur	800 000 €	100%	800 000 €	-	-									
		<b>800 000 €</b>		<b>800 000 €</b>		<b>0 €</b>									
<b>TOTAL HT</b>		<b>29 589 197 €</b>		<b>14 096 397 €</b>		<b>15 492 800 €</b>	<b>14 179 440 €</b>	<b>8 900 760 €</b>	<b>5 278 680 €</b>			<b>1 778 081 €</b>	<b>1 733 990 €</b>	<b>2 804 878 €</b>	<b>2 574 139 €</b>
* arrondis à l'Euro															
NB: pas de TVA sur les participations financières logement complémentaire pas de TVA sur les participations financières dues par l'aménageur pour les équipements															

#### 6.4.5. FRAIS ANNEXES

Les frais de gestion correspondent aux honoraires perçus par l'aménageur pour le montage et le suivi du projet.

Les frais financiers s'élèvent à 2.704 k €. Ils correspondent aux frais bancaires (ouverture de crédit, frais financiers dus à l'utilisation du crédit), portage du foncier et des travaux réalisés pendant les procédures judiciaires, et sont d'autant plus élevés si l'opération n'a pas de recettes et fait donc appel au crédit d'accompagnement dans sa totalité.