

- Urbaniste/Paysagiste/Architecte- DUTERTRE et Associés / PAUL GREEN
- Maître d'œuvre – EGIS AMENAGEMENT
- AMO Pollution – BURGEAP
- AMO Environnement – Les EnR

Les études qui vont se dérouler pendant l'année 2011 devront aboutir à la formalisation du dossier de réalisation de la ZAC et au dossier Loi sur l'eau. Si la faisabilité technique et financière de l'opération est avérée, les travaux devraient intervenir dès le premier semestre 2012.

ZAC DU CLOS DES HAIES SAINT ELOI A CHALIFERT – COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE MARNE ET GONDOIRE

A la suite d'un appel d'offre lancé d'Agglomération Marne et été désigné aménageur de la Eloi à CHALIFERT. La été signée le 9 juillet 2010. Les prestataires ont été lancées. La entreprises réunie le 29 l'équipe de maîtrise d'œuvre architecte-urbaniste, d'un bureau d'un BET environnement. A Assistant à Maître d'ouvrage pour seront lancées immédiatement engagée par les services du conditions techniques et voie de contournement du village ayant un impact sur la programmation de l'opération.



par La Communauté Gondoire, Aménagement 77 a ZAC du Clos des Haies Saint concession d'aménagement a procédures de désignation des commission de sélection des novembre 2010 a désigné générale constituée d'une d'étude VRD, d'un paysagiste, et également été désigné un le volet pollution. Les études après les résultats de l'étude Conseil Général pour définir les financières de réalisation d'une

GUIGNES – LOTISSEMENT DE L'OREE DE GUIGNES

La Convention Publique d'Aménagement (CPA) a été signée avec la commune début janvier 2005, pour une durée initiale de 3 ans. En 2007 et 2009, 2 avenants ont été signés avec la commune pour prolonger le contrat jusqu'au 21/02/2013. En 2010, un nouvel avenant a été signé pour prolonger la CPA de 3 ans, jusqu'au 21/02/2017 afin de couvrir la période de garantie du prêt par la commune.

Les terrains, sur lesquels des compromis de vente ont été signés avec l'OPH77 et la commune de Guignes pour l'accueil du Centre de Secours et d'Intervention et pour l'installation de ses services techniques, ont été vendus mi 2010. Les constructions de l'OPH77 (25 logements dont 12 pour les pompiers du SDIS) débuteront début 2011. Le SDIS devrait démarrer ses travaux en 2012/2013.

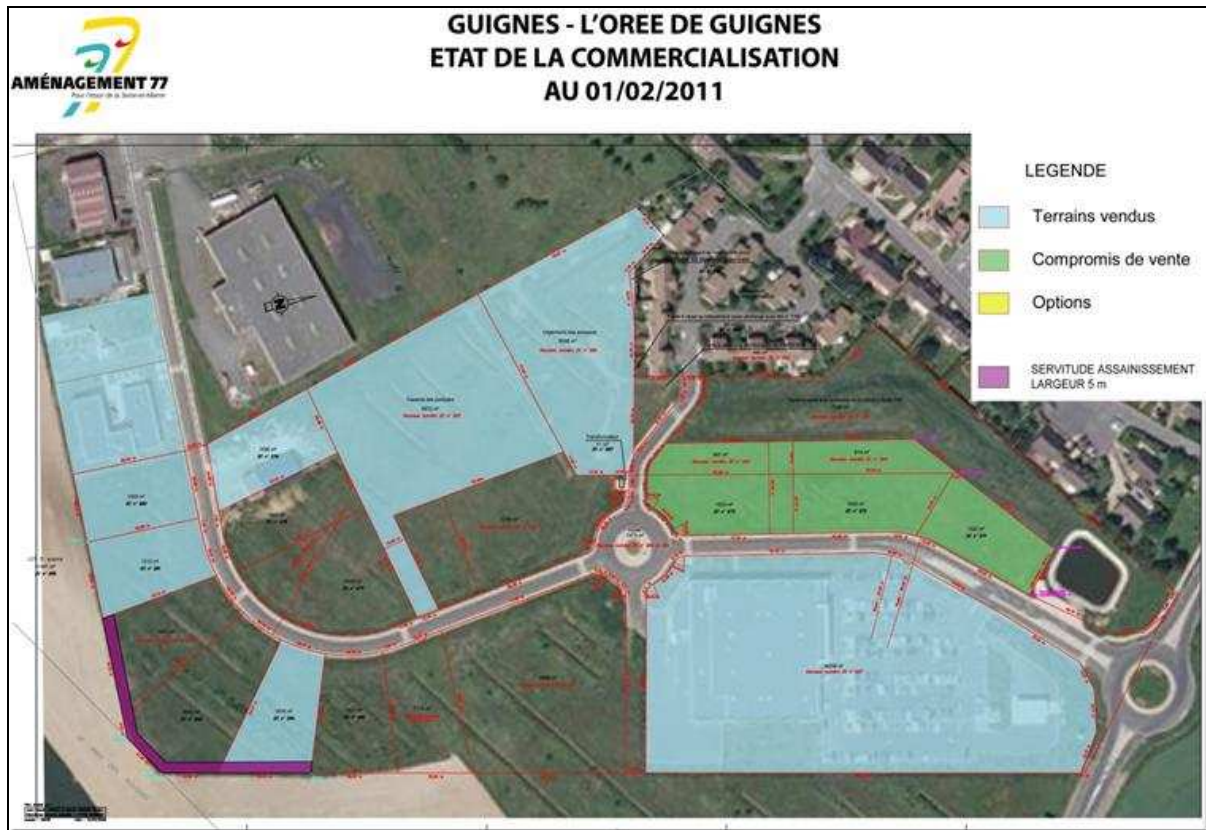
Les contacts qui ont été pris par des acquéreurs potentiel courant 2009, ont débouché début 2010 à la signature de compromis de vente avec :

- La société AVM pour la construction d'un garage automobile (signature de la vente en février 2011) ;
- un groupement d'investisseurs pour la réalisation d'une galerie marchande.

Ce projet prend du retard, les acquéreurs n'ayant pas encore obtenu leur PC et CDAC.

L'état d'avancement de la commercialisation des surfaces cessibles est de l'ordre 65% (vendus ou sous compromis de vente).

Une campagne de mailing va être engagée pour tenter de trouver des acquéreurs pour les parcelles restantes à vocation de commerces ou d'activité.



Evolution des cessions de terrains d'activité (en ha)

ANNEE	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Compromis de vente	40,30	23,64	13,92	12,92	15,50	13,29	24,52	18,46	12,56	1,97	13,36
Actes authentiques	44,30	38,44	20,53	15,37	8,15	13,60	16,70	5,66	18,69	1,76	0,28

Le très faible niveau des signatures de compromis de ventes est le résultat de la crise économique. Les prospects diffèrent ou annulent leurs décisions d'investissement. Les programmes neufs sont concurrencés par les locaux laissés vacants par les délocalisations ou les fermetures de sociétés.

Détail par opérations

N°	Opérations	COMPROMIS VENTE signés en 2010		ACTES ACTHENTIQUES signés en 2010	
		Nbre	Surface en ha	Nbre	Surface en ha
1512	CHELLES	2	0,9	1	0,15
1238	MITRY MORY			1	0,13
	GUIGNES	2	0,65	2	1,17
...	DARVAULT	1	12,5		
TOTAL		5	14,0	4	1,45

Compromis de vente en cours et terrains disponibles à fin 2010

Opérations	Sous compromis de vente (en ha)	Disponible (en ha)	Dont immédiatement (en ha)	Dont à terme (en ha)
Chelles	0,15	2,71	0,32	2,39
Tournan	0,00	7,50	7,50	0,00
Quincy voisins	0,00	5,30	5,30	0,00
Guignes Rabutin	0,65	2,13	2,13	0,00
Nemours secteur A	0,00	10,4	0,00	10,4
Nemours secteur C	0,00	3,32	0,00	3,32
St Fargeau La marre aux loups	0,00	16,00	0,00	16,00
Darvault	12,50	13,20	8,40	4,80
TOTAL	13,30	60,56	23,65	36,91

Hormis Darvault, la commercialisation des terrains souffre encore largement de la crise économique, laissant augurer des recettes de cession faibles pour 2011.

Le stock de terrains immédiatement disponibles semble important en surface, mais faible en nombre. Le stock sur Tournan, Quincy Voisin et Darvault ne concernent en effet a priori que des macro-lots commercialisés d'un bloc.

Les nouvelles opérations de Chelles, Vaires et Chalifert gagnées en 2010 devraient permettre le renouvellement à terme de l'offre. Ces opérations en cours d'études ne sont pas encore intégrées dans nos statistiques tant qu'elles n'ont pas fait l'objet d'une approbation du dossier de réalisation.

II – RESTRUCTURATION URBAINE

VILLEMER

Aménagement 77 a acquis en septembre 2005, une propriété de 5 ha, dite « le Château » située à VILLEMER. Cette acquisition qui fait suite à une CPA signée avec la Commune répond à deux objectifs :

- Favoriser l'installation par les AMIS DE L'ATELIER d'un établissement spécialisé dans l'accueil et l'accompagnement de jeunes handicapés.
- Construire des logements pour les jeunes ménages.

Les travaux de viabilisation sont à ce jour achevés à l'exception d'un dispositif d'assainissement semi collectif.

Des difficultés apparues pour trouver logements sociaux l'opération a été l'accueil de lots pour cela, le permis d'une demande de M. Le Maire de Sur ce même terrain défrichage a été préfectoral en date du commercialisation des s'avère difficile.



importantes étaient un promoteur réalisant les prévus et le programme de modifié pour permettre maisons individuelles. Pour d'aménager a fait l'objet modification approuvée par Villemer le 16 février 2010. une autorisation de autorisée par arrêté 29 mars 2010. La 4 lots lancée début 2010

Des difficultés importantes étaient également apparues pour assurer la viabilité des terrains notamment au niveau de la défense incendie, de la desserte électrique et de l'assainissement.

L'équilibre économique de l'opération a été de ce fait remis en cause et des négociations aujourd'hui abouties, ont été engagées avec le concédant pour redéfinir les engagements réciproques.

VILLEPARISIS – ZAC DU VIEUX PAYS

Les travaux de viabilité ont été achevés fin 2006.

La mise en habitation des 251 logements des programmes SAREPA-EXPANSIEL et Maison du CIL s'est effectuée entre juin et septembre 2006, de même que l'ouverture de la pharmacie et du Franprix.

A la suite d'une modification de programme souhaitée par la Ville, un projet en accession à la propriété pour le dernier lot a été négocié avec G.I.H. (S.C.I. Villeparisis République), un compromis de vente a été signé au cours du 1^{er} trimestre 2006 et devait être réitéré par acte authentique à la fin 2007. Toutefois en raison de problèmes liés à la nature du sous-sol le groupe GIH n'a pas souhaité signer l'acte authentique dans les délais convenus.

La vente a finalement eu lieu le 30 septembre 2008.

Les derniers travaux de divers ont été réalisés Parallèlement, à la Aménagement 77 s'est efforts pour vendre le l'ouverture d'une chaussée de cet s'est montré intéressé Maire et les élus d'acte pourrait être premier semestre.



finition de voiries et réseaux au mois de juin 2010. demande de la collectivité, engagée à faire ses meilleurs local commercial, en vue de boulangerie, situé en rez-de-immeuble. Un prospect qui par ce local a rencontré le concernés. Une signature envisagée pour la fin du

La concession se termine en Novembre 2011. Si le local n'était pas vendu à cette date les murs seraient remis à la collectivité.

SAINT THIBAUT DES VIGNES – ZAC CENTRE BOURG

Suite à la signature de la concession d'aménagement en janvier 2007, l'ensemble des prestataires ont été sélectionnés au premier trimestre 2007. Ils travaillent depuis lors sur un projet qui a subi de multiples modifications. La découverte de contraintes importantes lors des études de sols et la complexité du programme de relogement ont notamment imposé un remaniement profond du projet.

Le cabinet d'urbanisme a déposé le bilan en début d'année 2008. Une nouvelle équipe a repris le dossier qui a débouché sur la proposition d'un plan d'aménagement et d'une programmation prévisionnelle validée par la ville.

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé en juillet 2009 en même temps que la révision simplifiée du PLU.

Le dossier de DUP a été validé par la ville le 14 décembre 2009 et a été porté à enquête publique du 11 octobre au 13 novembre 2010. Le commissaire enquêteur a remis un Avis Favorable sur le dossier le 13 janvier 2011.

SAINT FARGEAU-PONTHIERRY – ZAC CŒUR DE VILLE

Au terme d'une consultation d'aménageur lancée en juillet 2006, la Commune de Saint-Fargeau-Ponhierry a choisi Aménagement 77 comme concessionnaire de la ZAC multi-sites (créée le 18 Novembre 2005) par délibération du 18 Décembre 2006.

La convention a été signée le 25 janvier 2007.

La ZAC comporte 4 sites : «Marquises», «Splénodex», «Mairie» et «Chapelle».

Les études d'avant-projet ont été réalisées sur l'ensemble des 4 sites.

Le dossier de réalisation a été approuvé par la commune le 12 novembre 2008.

Sur le premier site opérationnel, le site Marquises, les terrains ont été acquis par Aménagement 77 en 2007 et l'usine désaffectée qui s'y trouvait a été détruite. Les matériaux

de démolition ont été concassés sur place pour une réutilisation sur site. Des compromis de vente ont été signés en décembre 2007 avec Icade Capri, Bouygues Immobilier et SMP pour la cession des charges foncières. Les permis de construire délivrés en mars 2008 (226 logements), pour une signature d'acte authentique prévu au 31 Décembre 2008.

Les études techniques du site ont été menées à bien débouchant sur la consultation des entreprises en juin et le choix du lauréat en août. Les travaux auraient dû commencer en septembre 2008. A cette date, les 3 promoteurs, ayant engagé leurs démarches de commercialisation depuis la mi-juin, ont constaté un niveau de commercialisation très faible. Le marché de l'immobilier s'est affaissé totalement de septembre à décembre par manque de demande.

En juillet 2009, un nouveau compromis de vente a été signé avec les trois promoteurs permettant d'adapter le niveau de prix de la charge foncière à celui du marché tout en exploitant les dispositions législatives conjoncturelles d'aide à la construction (Pass foncier, doublement du prêt à taux 0%, dispositif Sellier...)

Compte tenu d'une décision de justice (septembre 2009) annulant partiellement le PLU de la commune, les promoteurs, dont le niveau de commercialisation atteignait plus de 70% à la fin de l'année 2009, ont rencontré des difficultés pour obtenir leur GFA (Garantie Financière d'Achèvement) auprès des organismes bancaires.

Les promoteurs ont finalement obtenu leur GFA, en conséquence, les actes authentiques ont été signés en juin 2010 (Bouygues Immobilier & Icade Promotion) et en novembre 2010 (SMP).

Les premiers travaux d'infrastructures ont été réalisés entre juin et septembre 2010.



Par courrier, la ville a souhaité un réexamen des conditions de programmation des 3 autres sites. Cet examen a permis de vérifier les conditions de faisabilité notamment économiques du projet à l'aune de la crise immobilière. Un projet de bilan équilibré a été présenté début 2011 et sur lequel la collectivité a souhaité que des solutions alternatives soient explorées.

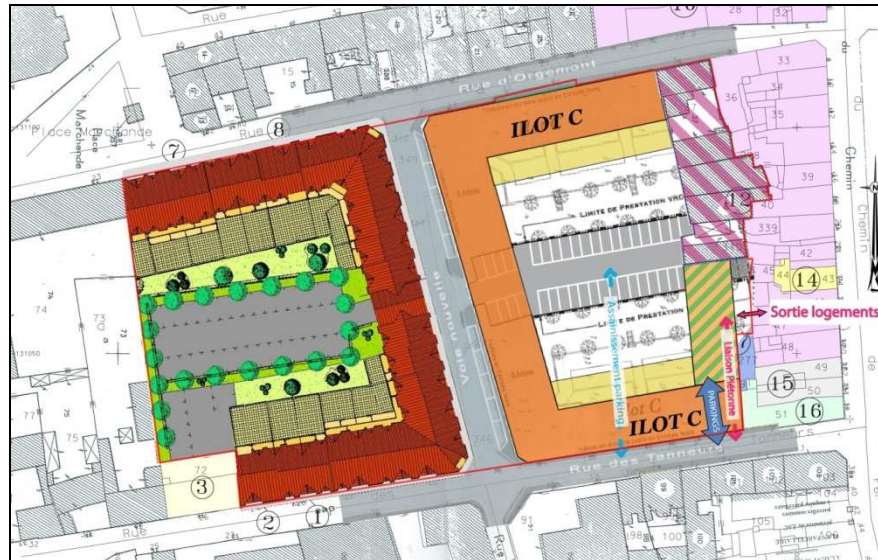
LAGNY – ZAC DES TANNEURS

Depuis les derniers aménagements réalisés fin 2007 (2 opérations de logements et la réalisation du parking), nous étions en attente de l'approbation du PPRI. Début 2010, celui-ci a été approuvé ce qui permet d'envisager la poursuite de l'opération. Il n'en est pas moins vrai que cela doit passer par une modification du PLU de la commune, un diagnostic archéologique complémentaire et une quantification de la pollution des sols aux hydrocarbures.

Pour mener à bien ces études et l'éventuelle commercialisation de cette fin d'opération, un avenant a été signé avec la commune pour en prolonger la durée de 3 ans jusqu'au 10/02/2014.

Le programme devrait permettre la réalisation de 80 logements avec commerces et services publics annexes. Les nouvelles dispositions du PPRI permettront de réaliser 1 ou 2 niveaux de parkings enterrés.

Le plan d'aménagement pourrait être le suivant.



NEMOURS – ZAC DES HAUTEURS DU LOING

Aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du 15 février 1993, la Commune de NEMOURS a créé la ZAC des Hauteurs du Loing dont elle assume elle-même le rôle d'aménageur.

La Commune a décidé en 2007 de confier à un opérateur foncier et immobilier, la société SOGEPROM, la mission d'établir le plan masse de certains secteurs de la ZAC sur la base des éléments de programmes et orientations d'aménagement (activités, logements individuels, collectifs, groupés, locatifs sociaux...) et d'en assurer ou d'en faire assurer la réalisation.

La Ville de NEMOURS a consenti à la société SOGEPROM VILLES par actes authentiques le 27 février 2008, trois promesses de vente portant sur les terrains lui appartenant dans l'emprise des secteurs A, B et C de la ZAC.

En novembre 2008, la société SOGEPROM VILLES a proposé à la Ville de NEMOURS de résilier le protocole d'accord signé le 10 juillet 2007 et de substituer AMENAGEMENT 77 dans le bénéfice des trois promesses de vente signées le 27 février 2008 susvisées.

La substitution s'est opérée début 2009 en accord avec la ville.

Le secteur B est le premier site opérationnel. Aménagement 77 a signé un compromis de vente en avril 2009 avec Nexity Domaines pour la réalisation :

- d'une première tranche de 85 logements (25 sociaux en VEFA pour le compte de l'OPH Val de Loing, 30 en accession sociale dans le cadre du Pass Foncier, 30 en accession libre). Le permis de construire valant division foncière a été obtenu début juillet, les travaux de défrichage ont été réalisés mi-juillet et les fouilles archéologiques purgées en septembre 2009.

La signature de l'acte authentique de cette première tranche entre la ville et Aménagement 77, puis entre Aménagement 77 et Nexity a eu lieu, comme prévu, le 14 Avril 2010.



- D'une seconde tranche de 47 logements en accession libre dont le permis de construire a été délivré fin décembre 2009. Une signature d'acte est envisagée en septembre 2011.

Le secteur C est à vocation mixte logement – activité. Les études préliminaires ont été engagées de même que la commercialisation d'une première tranche de 72 logements avec le promoteur Urbapac (36 en accession collective libre et 36 en collectif social dans le cadre de la reconstitution de l'offre locative de l'ANRU de NEMOURS). Un projet de première tranche de lotissement d'activité a été étudié pendant toute l'année 2010 sans jamais obtenir les accords nécessaires de la collectivité.

Fin 2010, la mairie a exprimé le souhait, compte tenu de la maîtrise des emprises foncières dont elle dispose, de terminer seule le développement de la ZAC des Hauteurs du Loing.

AVON – ZAC DE L'ECO-QUARTIER DES YEBLES DE CHANGIS

Le Conseil Municipal de la ville d'Avon, a décidé par délibération du 27 mars 2007 d'engager une réflexion sur l'avenir des terrains délaissés qui bordent, de part et d'autre, la gare SNCF, dans le cadre notamment de la mise en œuvre du projet de pôle gare.

Ces terrains, propriété du Réseau Ferré de France (en quasi-totalité) et de la SNCF isolent les espaces publics de la gare et participent à son enclavement relatif issu de la topographie générale du site, la privant de liens plus soutenus avec le tissu urbain. Ils représentent un secteur d'étude d'environ 27 800 m² et constituent une des rares opportunités de renouvellement urbain possible sur le territoire de la commune.

Après un appel d'offre ouvert, par délibération en date du 29 juin 2010, la commune d'Avon a retenu Aménagement 77 pour développer la ZAC des Yèbles de Changis. La concession d'Aménagement a été signée le 28 septembre 2010 pour une durée de 5 années.

Deux périmètres d'îlots ont été arrêtés : un à l'ouest des voies ferrées de 12 000 m² environ, l'autre à l'est de 11 900 m² environ.

La réalisation du pôle gare et la présence de ces friches offrent à la commune l'opportunité de répondre à ses besoins de dynamisme économique par une croissance interne. Ce choix constitue un véritable engagement en matière de développement durable.

La localisation de d'un territoire un pôle d'échange insertion dans un diversifié commerces, et sa proximité de



l'opération, au cœur urbanisé et desservi par multimodal, son quartier équipé et (logements, bureaux, équipements) la forêt de

Fontainebleau correspondent au contexte social, environnemental et économique idéal pour participer à une démarche d'urbanisation tendant vers le développement durable. La commune et les différents acteurs de cette opération souhaitent ainsi associer les habitants de la commune et notamment les riverains du secteur à la mise en œuvre d'un véritable éco quartier.

La programmation de l'opération veillera aux principes de mixité, enjeu du développement durable :

- Mixité de l'offre de logement qui devra être adaptée à des situations et aspirations diverses,
- Mixité sociale et générationnelle avec des logements aux dimensions, équipements et accessibilités diverses en accession à la propriété et des possibilités de logements locatifs sociaux,
- Mixité fonctionnelle du quartier autour du pôle gare avec la présence de commerces de proximité, de bureaux, d'hôtels, de services et d'un équipement public type crèche.

Pour répondre aux exigences de la collectivité, notamment sur le plan énergétique (la ville a pour objectif que les logements soient à énergie positive) une équipe de maîtrise d'œuvre complète a été retenue en décembre 2010, dans le cadre d'un appel d'offre ouvert, pour la réalisation des missions suivantes :

- Urbaniste/Paysagiste – Cabinet DUTERTRE & ASSOCIÉS
- Bureau d'études techniques – SAFEGE
- AMO Pollution – CEDRES
- AMO Environnement – AM ENVIRONNEMENT
- AMO Energie – H4

Un premier comité de pilotage s'est déroulé le 14 décembre 2010 en mairie d'Avon en présence de l'ensemble des partenaires. Les études qui vont se dérouler pendant l'année 2011 devront aboutir à la formalisation du dossier de Réalisation de la ZAC, au dossier Loi sur l'eau, au cahier des charges d'architectures et d'urbanisme.

**Evolution des cessions de SHON logements (en m²)
avec indication du nombre de logements correspondant**

ANNEE	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Compromis de vente	64 lgts	7 445 78 lgts	16 250 147gts	6 696 90 lgts			7 515 75 lgts	14 990 227 lgts		13.050 132 logts	
Actes authentiques	4 890 57 lgts		3 415 30 lgts	4 920 64 lgts	22 026 221 lgts				7 515 75 lgts	300 2 lgts	23 419 314 lgts

Détail par opérations des cessions de l'année 2010

N°	Opérations	COMPROMIS VENTE signés en 2010		ACTES ACTHENTIQUES signés en 2010	
		Nbre de logements	SHON cédée en m ²	Nbre de logements	SHON cédée en m ²
....	Villemer			4	600
....	Saint-Fargeau-Ponthierry			227	14.839 m ²
	Nemours			85	8.085 m ²

L'année 2010 aura été l'année de concrétisation des ventes de Nemours (secteur B 1^{ère} tranche - Nexity) et Saint-Fargeau (Secteur Britax – Icade, Bouygues Immobilier, SMP)

La seconde tranche de Nemours est sous compromis de vente avec Nexity pour environ 47 logements dont le terme est prévu en octobre 2011.