

SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE D'AMÉNAGEMENT D'INTERET NATIONAL

FEUILLE DE ROUTE ET PLAN D'AFFAIRE

La présente feuille de route constitue une annexe indissociable du Pacte d'actionnaire de la SPLA-IN constituée entre :

1. **L'établissement public Grand Paris Aménagement**, domicilié Parc du Pont de Flandre, 11 rue de Cambrai Bâtiment 033 – 75019 Paris, représenté par Monsieur Stéphan de Faÿ, en sa qualité de Directeur général, dûment habilité à cette fin ;

Ci-après désigné « GPA »,

ET :

2. **L'Etablissement Public Territorial Paris Terres d'Envol**, dont le siège est sis Boulevard de l'Hôtel de ville, 93600 Aulnay-sous-Bois, représentée par Monsieur Bruno Beschizza, en sa qualité de Président en exercice, dûment habilité à cette fin ;

Ci-après désignée « EPT »,

ET :

3. **La Ville d'Aulnay-Sous-Bois**, dont le siège est sis Boulevard de l'Hôtel de ville, 93600 Aulnay-sous-Bois, représentée par Madame Séverine MAROUN, Première Adjointe, dûment habilité à cette fin, en vertu d'une délégation de Monsieur Bruno Beschizza, Maire en exercice ;

Elle définit les missions que la SPLA-IN exerce pour le compte de ses actionnaires sans préjudice de toute étude, action ou opération d'aménagement qui pourrait lui être ultérieurement transférée ou pour lesquelles elle pourrait être mandatée.

1. Périmètre d'intervention

La SPLA-IN est statutairement compétente sur l'ensemble du périmètre de l'EPT Paris Terres d'Envol. Sur ce périmètre, elle peut engager toute opération pour laquelle elle est autorisée par son conseil d'administration.

A date de sa création, la SPLA-IN, est mandatée par ses actionnaires aux fins de conduire les opérations suivantes :

Sur la commune d'Aulnay-sous-Bois

L'action de la SPLA-IN est attendue sur l'ensemble du secteur dit *Val Francilia* de la commune d'Aulnay-sous-Bois dans le contexte de l'ouverture d'une gare du Grand Paris Express à l'horizon fin 2026.

Ce secteur est sommairement délimité dans le plan ci-dessous :

[insérer plan sommaire du périmètre d'intervention avec désignation des sous-secteurs opérationnels]

Le périmètre d'intervention est délimité en plusieurs secteurs opérationnels de maturité variée. Les éléments ci-dessous précisent les orientations que les actionnaires de la SPLA-IN entendent arrêter pour chacun de ces secteurs.

La SPLA-IN, dans le cadre des études qu'elle mènera, pourra proposer des évolutions de ces orientations. Ces évolutions, si elles sont acceptées, feront l'objet de délibérations du Conseil d'administration de la SPLA-IN, le cas échéant dans le cadre de l'approbation des dossiers de création et/ou de réalisation des ZACs ou des procédures d'aménagement correspondantes.

1. Secteur ex-PSA

Le secteur ex-PSA correspond à l'ensemble des fonciers des usines PSA et du bassin de rétention des eaux pluviales du Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis. Il s'agit donc des fonciers compris entre les autoroutes 3 et 104, les routes départementales 40 (boulevard André Citroën) et 370, boulevard Georges Braque. Ce secteur se compose notamment des fonciers acquis par l'EPFIF, à la suite de la fermeture des usines PSA d'Aulnay.

Le secteur ex-PSA a fait l'objet d'études conduites par l'agence Richez et Associés sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville d'Aulnay-sous-Bois et de l'EPT Paris Terres d'Envol.

Calendrier objectif :

- Etudes préliminaires, reprise d'études, production des plans guide et études d'impact : été 2022 – fin 2023
- Approbation des dossiers de création et réalisation de la ZAC : fin 2024
- Dépôt des premiers dossiers de demande de permis de construire : été 2025

2. Secteur Ballanger

Le secteur dit Ballanger est constitué d'un secteur d'environ 6,5 ha situé entre le secteur d'implantation de la future gare du Grand Paris Express et le secteur ex-PSA.

Ce secteur est composé de fonciers aujourd'hui majoritairement maîtrisés par la ville d'Aulnay-sous-Bois. Il a vocation à muter pour permettre de renforcer le lien urbain entre la future gare et le secteur ex-PSA. Cette mutation veillera à préserver, voire à renforcer, les qualités paysagères et l'intégration urbaine du parc Robert Ballanger jouxtant ce secteur en vue de son rayonnement.

Calendrier objectif :

- Même calendrier que le secteur PSA

3. Secteur O'Parinor

Le secteur O'Parinor est constitué sur 18 ha d'un centre commercial

Ce secteur ne fait pas l'objet d'un projet urbain. Toutefois, dans un contexte national de déprise de l'appareil commercial, la SPLA-IN se positionnera en situation de veille active afin d'accompagner – si la nécessité s'en faisait sentir – tout possible désengagement de ses propriétaires actuels afin d'éviter l'installation d'une éventuelle friche commerciale.

Calendrier objectif :

Aucun calendrier d'intervention sur ce secteur n'est défini à ce stade. Les études urbaines d'ensemble conduites sur le secteur ex-PSA pourront intégrer des scénarios préliminaires de mutation du site selon diverses hypothèses programmatiques et urbaines intégrant a minima un scénario de maintien des surfaces commerciales du site.

4. Secteur Fosse à la Barbière

Le secteur Fosse à la Barbière est occupé par une zone d'activité économique en partie déqualifiée d'environ 20 ha dont le foncier est majoritairement détenu par l'EPFIF. L'aménagement de ce secteur devra s'inscrire dans une stratégie et programmation mixte d'ensemble en lien avec les secteurs voisins ex-PSA, O'Parinor, ex-RN2 Ouest, Mardelles et Gare. Il ne fait pas l'objet à ce stade d'un projet urbain précis.

Calendrier objectif :

Le calendrier de mutation de ce secteur devra être précisé avant la fin 2022 en cohérence avec les calendriers des secteurs Gare et Ballanger. Une approbation des dossiers de création et réalisation d'une ZAC englobant ce secteur d'ici fin 2024 est à poursuivre.

5. Secteur ex-RN2 Ouest

Le secteur ex-RN2 Ouest est constitué de la tranchée au sein de laquelle sont implantées les voiries portant la RD2 ainsi que les infrastructures du Grand Paris Express sur environ 10 ha.

La Société du Grand-Paris, le Département et la Commune ont signé une convention de principe et partenariale en 2020 en vue de l'aménagement du secteur ex-RN 2 Ouest, actuelle RD 932. Dans ce cadre la Commune d'Aulnay-sous-Bois s'est engagé dans la réalisation d'une étude urbaine visant la redynamisation de la zone d'activités économiques, de renforcer l'attractivité, la compétitivité et le poids économique de la zone, par la réalisation d'un projet valorisant, tout en permettant de favoriser l'intensification et la mutation du secteur avec l'arrivée de la gare du Grand Paris Express

à l'entrée Est de la zone, et ce dans un cadre où les sujets environnementaux sont primordiaux. La SGP réalisera (et financera) de son côté les études de valorisation des matériaux.

Calendrier objectif :

- Même calendrier que le secteur ex-PSA

6. Secteur des Mardelles

Le secteur des Mardelles est constitué d'une zone mixte à dominante d'activité de 47 ha. Elle ne fait pas l'objet d'un projet urbain à ce stade, mais se prépare à accueillir en 2023 l'implantation d'un campus du Numérique. La SPLA-IN a vocation à accompagner la transformation de la zone en quartier mixte, avec un objectif d'augmentation du nombre d'emplois localisés sur site.

Calendrier objectif :

- Même calendrier que le secteur ex-PSA

7. Secteur La Garenne

Ce secteur d'environ 8ha ne fait pas l'objet d'un projet urbain à ce stade. La SPLA-IN préparera, encadrera et accompagnera la mutation foncière du secteur à l'initiative des propriétaires qui y sont aujourd'hui implantés. La SPLA-IN n'a, en conséquence, pas vocation à y conduire des acquisitions autrement que ponctuelles. Elle mettra en place les outils permettant aux mutations spontanées du secteur de :

- S'inscrire dans une stratégie d'aménagement d'ensemble du secteur ;
- Permettre le financement des équipements publics de toutes natures rendus nécessaires par cette stratégie.

Calendrier objectif :

Le calendrier de mutation de ce secteur devra être précisé avant la fin 2022 en cohérence avec les calendriers des secteurs Gare et Ballanger. Une approbation des dossiers de création et réalisation d'une ZAC englobant ce secteur d'ici fin 2024 est à poursuivre.

8. Secteur Gare

Ce secteur d'environ 9 ha intègre la gare et ses futurs espaces publics, le rond-point de l'Europe dont la reconfiguration est essentielle afin de remailler le tissu urbain de ce secteur ainsi que les franges sud et nord de la Gare.

Calendrier objectif :

- Même calendrier que le secteur PSA
- L'engagement des études d'espaces publics sur ce secteur sera conduit de façon prioritaire afin d'articuler au mieux les travaux à réaliser avec l'ouverture de la gare du Grand Paris Express, en 2026.

9. Voiries départementales

L'ensemble des secteurs précités sont séparés par le réseau des voiries départementales : RD 370, 40, 932. La reconfiguration de ces axes est obligatoire afin de remailler le tissu urbain du Nord de la Commune. La SPLA-IN a vocation à accompagner la transformation de ces axes, avec un objectif de mise en œuvre de boulevards urbains. La SPLA-IN

Calendrier objectif :

- Même calendrier que le secteur PSA.
- L'engagement des études d'espaces publics sur ce secteur sera conduit de façon prioritaire.

2. Convention d'objectif

Pour chaque secteur opérationnel ou ensemble de secteurs opérationnels, dans l'année suivant la création de la société ou dans l'année suivant la délibération du conseil d'administration autorisant la SPLA-IN à étudier un nouveau secteur opérationnel, la SPLA-IN conclura avec la Ville d'Aulnay-sous-Bois, l'Etablissement Public Territorial Paris Terres d'Envol et Grand Paris Aménagement, une convention d'objectif précisant a minima :

- Les objectifs opérationnels détaillés tels que validés à l'issue des premières phases d'étude, intégrant notamment les objectifs mis en œuvre en matière de stationnement et la stratégie de dimensionnement et mise en œuvre de l'offre commerciale de proximité au sein des secteurs de projet ;
- Le calendrier de l'opération ;
- Les éventuelles évolutions des documents d'urbanisme rendus nécessaires par les projets et les modalités de leur mise en œuvre ;
- Le programme prévisionnel des équipements publics ;
- La maîtrise d'ouvrage des différents équipements publics rendus nécessaires par les projets ;
- Les modalités de validation des études et travaux conduits par la SPLA-IN pour le compte de ses actionnaires ou en sa qualité d'aménageur, ainsi que les modalités de transfert de gestion et rétrocession aux collectivités territoriales des équipements publics après leur réalisation ;
- L'identification du foncier propriété des signataires ou de l'EPFIF pour le compte des signataires nécessaire à la mise en œuvre du projet, ainsi que les calendriers prévisionnels d'acquisition ou de mise à disposition de ce foncier à la SPLA-IN dans les conditions prévues au Pacte Foncier annexé au Pacte d'actionnaires ;
- Les conditions de financement de l'opération, en ce compris les modalités de financement des équipements publics rendus nécessaires par les projets et la mise en œuvre des participations d'urbanisme (article L.311-4 du code de l'urbanisme) ;
- Les conséquences en cas d'impossibilité de mettre en œuvre l'intégralité du programme de l'opération du fait de l'une des parties à la convention.

3. Etudes

Sur chaque secteur opérationnel, la SPLA-IN est autorisée à engager des études nécessaires à la mise en œuvre des opérations qu'elle conduit dans la limite d'un plafond défini dans la délibération qui l'autorise à engager l'opération.

Pour les opérations pour lesquelles la SPLA-IN est d'ores et déjà mandatée au titre du présent pacte d'actionnaires, le plafond des études autorisées à être engagées est défini dans le tableau ci-dessous :

Secteur opérationnel	Plafond du montant d'études
Aulnay-sous-Bois – tous secteurs opérationnels	1,5 M€ HT par an

La conduite d'études au-delà de ce montant initial fera l'objet d'une autorisation préalable du conseil d'administration.

La signature de la convention visée à l'article 2 constitue un préalable à toute décision du conseil d'administration de la SPLA-IN d'autoriser celle-ci à aller au-delà du plafond de budget annuel d'études de 1,5 M€ susmentionné.

Les études seront conduites dans le respect des objectifs définis par les actionnaires pour chacun des projets, ainsi que dans l'objectif d'un bilan à terminaison en coût complet équilibré établi en intégrant des provisions pour risques et aléas et une rémunération du risque conformes aux règles prudentielles mises en œuvre par Grand Paris Aménagement. L'équilibre du bilan prendra notamment en compte :

- De la prise en charge par les collectivités territoriales du financement de tout ou partie des équipements publics de superstructure (écoles, crèches, collèges,...) rendus nécessaires par l'opération, la contribution des opérations à leur financement étant conditionné par la capacité de ces dernières à dégager une capacité contributive en sus de l'équilibre du bilan à terminaison ;
- De toutes subventions accordées à la SPLA-IN pour la conduite de l'opération.

Sous réserve des droits de propriété intellectuelle applicables, les études réalisées antérieurement à la création de la SPLA-IN par l'un de ses actionnaires et qui sont nécessaires à la mise en œuvre du projet sont transférées à la SPLA-IN à sa demande. Ce transfert fait l'objet d'une convention spécifique.