

ZAC des Bords d'Eau MONTEREAU-FAULT-YONNE (77)

Clôture de la Concession d'Aménagement et Suppression de la ZAC

Juin 2025

Au regard des impacts significatifs sur la biodiversité dans le périmètre de la ZAC des Bords d'Eau et de l'infaisabilité du projet tel qu'il était prévu initialement, le Concédant et le Concessionnaire ont décidé de résilier à l'amiable la concession d'aménagement objet du TCA signé en 2011. Un avenant de clôture prévoyant les conséquences juridiques, financières et opérationnelles de cette résiliation amiable est proposé à l'approbation du conseil municipal. Cet avenant s'accompagne du bilan de clôture de l'opération sur la base duquel le conseil pourra donner quitus à l'aménageur de ses missions.

Par ailleurs, du fait de l'abandon du projet, et conformément aux dispositions de l'article R 311-12 du code de l'urbanisme, il est proposé au conseil municipal de prononcer la suppression de la ZAC des Bords d'Eau.

Le présent document présente le bilan de l'opération en vue de la clôture du Traité de concession d'aménagement signé avec Grand Paris Aménagement et de la suppression de la ZAC des Bords d'Eau.

SOMMAIRE

1. Présentation de l'opération	4
1.1. Rappel : les principaux enjeux	4
1.2. Le périmètre de l'opération	4
1.3. Le programme des constructions de la ZAC	5
1.4. L'équipe externe ayant travaillé pour la construction du quartier	5
2. Historique de l'opération	6
2.1. Administratif et juridique	6
2.1.1. Etapes administratives de la ZAC	6
2.1.2. Etapes contractuelles : Traité de concession d'aménagement de la ZAC	6
2.1.3. Etapes d'évolution du projet jusqu'à l'abandon	6
2.2. Acquisitions foncières	8
2.3. Projet urbain - Travaux	8
2.4. Commercialisation	10
2.5. Bilan financier de l'opération	10
3. Annexes	11

1. Présentation de l'opération

1.1. Rappel : les principaux enjeux

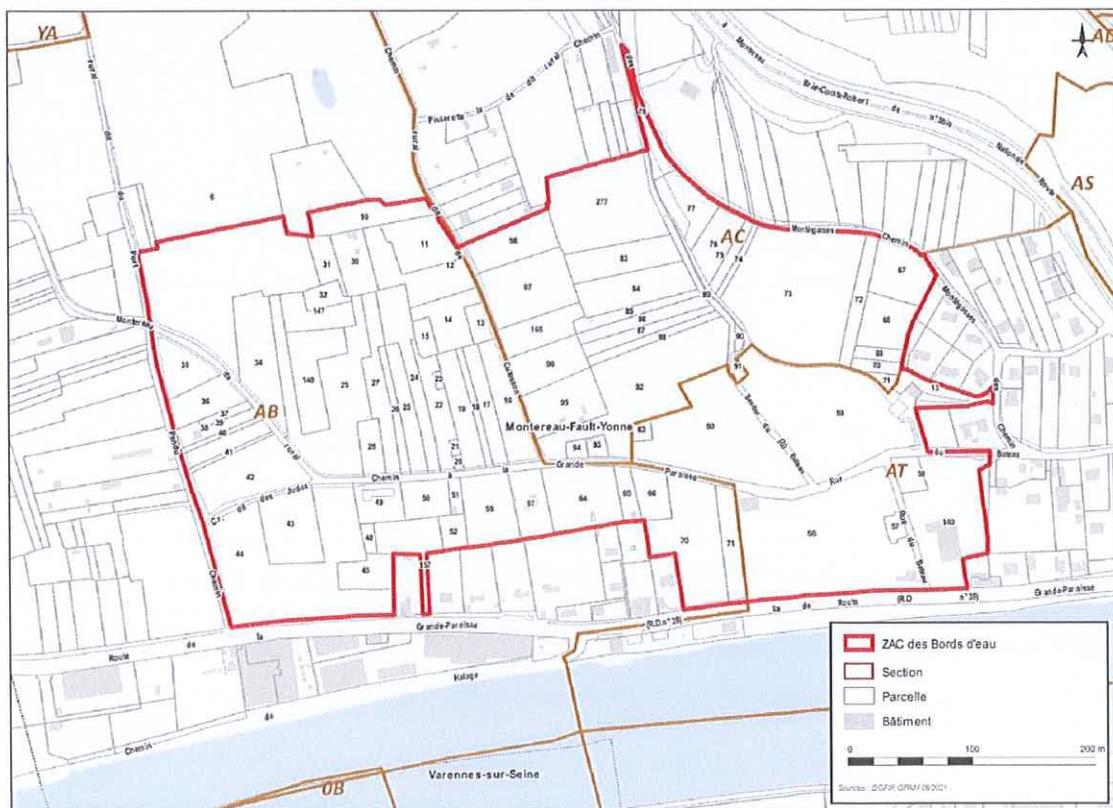
Dans le cadre de sa politique de l'habitat et d'aménagement durable, la commune de Montereau-Fault-Yonne a créé, par délibération de son Conseil Municipal en date du 14 décembre 2009, la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Bords d'Eau.

L'opération avait pour objet de créer un quartier à vocation principale de logement accompagné de services, commerces de proximité et d'équipements publics, sur une emprise d'environ 20 ha dans la partie nord-ouest du territoire communal.

Le nouveau quartier devait être réalisé en cohérence avec le reste de la ville et assurer une préservation partielle des espaces naturels qui composent le paysage urbain.

Comme précisé ci-après dans le développement du présent rapport, le projet tel que prévu initialement n'a pas pu être mis en œuvre, et le Concédant, en accord avec le Concessionnaire, a acté l'abandon du projet.

1.2. Le périmètre initial de l'opération



1.3. Le programme des constructions de la ZAC

Le programme global prévisionnel de constructions à édifier dans la zone devait comporter environ 66 400 m² de surface de plancher (SDP), répartis comme suit :

SDP PREVISIONNELLE (dossier de création)

Logements sociaux	3.000 m ²
Logements en accession libre	59.650 m ²
TOTAL SDP LOGEMENTS	62.650 m ²
Commerces/ Services	750 m ²
Equipement public (Groupe scolaire)	3.000 m ²
TOTAL SDP ZAC	66.400 m²

Aucun programme prévu n'a été construit dans le périmètre.

1.4. L'équipe externe ayant travaillé pour la construction du quartier

- Architecte Conseil : Studio Kristo Nousiainen (notifié en juin 2019)
- Paysagiste en chef : Paule Green (notifié en juin 2019)
- Bureau d'études techniques VRD : BATT (notifié en juin 2019)
- AMO Développement durable : VIZEA
- Géomètre : Géo Fit Expert
- Bureau d'étude pollution : TESORA
- Notaire : (Me Hoffmann à Elancourt)

2. Historique de l'opération

2.1. Administratif et juridique

2.1.1. Etapes administratives

28/03/2007	Délibération du Conseil Municipal décidant d'étudier l'opportunité de développer un projet d'aménagement sur le secteur des Bords d'Eau
23/C3/2007	Arrêté préfectoral de création de la ZAD des Bords d'Eau
09/07/2008	Délibération du Conseil Municipal approuvant les objectifs poursuivis et lançant la concertation préalable
14/12/2009	Délibération du Conseil Municipal approuvant le bilan de la concertation préalable et créant la ZAC des Bords d'Eau
09/03/2020	Arrêté préfectoral n°2020-155 relatif à la prescription du diagnostic archéologique pour tout le périmètre de la ZAC

2.1.2. Etapes contractuelles

20/06/2007	Signature entre l'AFTRP (devenue Grand Paris Aménagement) et la Commune de Montereau-Fault-Yonne d'une convention de portage foncier sur le périmètre d'étude du projet
10/09/2010	Signature entre l'AFTRP (devenue Grand Paris Aménagement) et la SEM Sud Développement d'un protocole de groupement en vue de réaliser conjointement l'opération
03/03/2011	Délibération du conseil Municipal désignant Grand Paris Aménagement et la SEM Sud Développement en qualité de concessionnaires conjoints
29/04/2011	Signature du TCA avec Grand Paris Aménagement et SEM Sud Développement <ul style="list-style-type: none"> - Exécutoire le : 29/04/2011 - Durée : 10 ans - échéance : 28/04/2021
01/12/2015	Signature de l'avenant n°1 au TCA modifiant le montant des participations au coût de l'opération et prorogeant la concession jusqu'au 1er décembre 2026
01/12/2026	Echéance contractuelle en vigueur du TCA

2.1.3. Etapes d'évolution du projet jusqu'à son abandon

07/03/2014	Validation en Comité de pilotage du projet d'aménagement et du programme de l'opération
------------	---

2017	Reprise du projet d'aménagement suite aux demandes de l'Etat de maintenir le corridor écoiogique inscrit au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013 + Suspicion de pollution des sols => Apparition d'un déficit important de l'opération.
04/12/2017	Validation en Comité de pilotage du réexamen total des postes bilans poursuivant l'objectif de retrouver un équilibre financier de l'opération
Mars 2019	Avis réservé de la DRIEE concernant l'étude d'impact de la ZAC et demandant des inventaires complémentaires
Juin 2019	Changement de groupement de maîtrise d'œuvre (fin du premier contrat et nouvelle consultation)
2019/2020	Reprise et approfondissement du plan-guide par la nouvelle maîtrise d'œuvre pour aboutir à une nouvelle proposition
05/02/2021	Approbation en Comité de Pilotage du nouveau plan guide
2021/2022	Elaboration du dossier Avant-Projet (AVP)
05/04/2023	Approbation du dossier AVP des espaces publics de la ZAC par les collectivités en Comité Technique
2020-2023	Approfondissement des études écologiques qui conduisent à réduire de 30% le périmètre du projet
2024	Année d'échange entre le Concédant et le Concessionnaire pour tenter de trouver une solution afin de développer le projet avec le périmètre réduit
Mars 2025	Décision commune en Comité de pilotage d'abandonner le projet initial
Fin 2025	A venir : Signature d'un avenant de clôture anticipée du TCA et suppression de la ZAC par délibération du conseil municipal

2.2. Acquisitions foncières

En vue du développement du projet, une convention de portage foncier a été signée entre l'AFTRP (devenue Grand Paris Aménagement), et la commune de Montereau-Fault-Yonne en juin 2007. Un arrêté préfectoral portant création d'une ZAD a été délivré en août 2007.

Dans ce contexte, 6 parcelles ont été acquises, pour partie avant la signature du TCA. Le montant total de ces acquisitions est de 61 419,39 €. Seules les acquisitions effectuées après la signature du TCA ont été intégrées au bilan de l'opération (soit 13 727,56€).

Les parcelles concernées sont les suivantes :

Parcelle	Surface en m ²	Propriétaire	Date acquisition	Prix	Frais intermédiaire	Frais d'acte TTC	Situation
AC 266	2310	Consorts Bonnet	09/11/2010	20 790,00		880,77	Hors périmètre
AB 38	702	Consorts Salmon	18/03/2009	15 000,00	4 000,00	1 134,53	ZAC
AB 39	249	Consorts Salmon	18/03/2009				ZAC
AC 101	767	Croissant Claude	16/03/2009	6 062,00		529,36	Hors périmètre
AB 36	1451	M.Renard Noel	16/09/2011	12 000,00		1 022,73	ZAC
AB 37	277	M.Renard Noel	16/09/2011				ZAC

Dans le cadre de la résiliation amiable du TCA et de la clôture de l'opération, il est prévu que Grand Paris Aménagement conserve la propriété de ces 6 parcelles afin de les céder à un tiers.

Par ailleurs, une promesse a été signée en septembre 2020 avec la Société Européenne des Produits Réfractaires (SEPR) en vue de l'acquisition d'un terrain de 10 110 m². Cette promesse est aujourd'hui caduque, et Grand Paris Aménagement attend le remboursement de l'acompte versé à la signature de la promesse de vente.

2.3. Projet urbain - Travaux

Aucun travaux n'a été réalisé sur l'emprise du périmètre projet, à l'exception des sondages pour les études de pollution et les études géotechniques.

Comme indiqué précédemment, le projet urbain tel que validé dans le dernier AVP ne pourra pas être mis en œuvre au regard des contraintes techniques et environnementale du site.

En effet, à la suite des demandes de l'Etat de maintenir le corridor écologique inscrit au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, le plan d'aménagement d'ensemble de la ZAC élaboré en 2014 a dû être retravaillé en 2017. Les travaux et les postes du bilan ont, en conséquence, été actualisés, faisant apparaître un déficit prévisionnel important à terminaison de l'opération. Ce qui a imposé la reprise de toutes les études de faisabilité du projet.

Depuis cette date et jusqu'à octobre 2022, le travail d'élaboration de l'avant-projet de l'aménagement des espaces publics a été réalisé. Il a permis d'aboutir à un Avant-projet (AVP) stabilisé, transmis et validé par les collectivités en avril 2023.

Le diagnostic écologique daté du 9 novembre 2023 établi par Ecosphère a toutefois fait apparaître l'insuffisance des actions proposées (restauration et gestion à long terme – minimum 30 ans) **pour répondre au besoin** compensatoire identifié et lié à la présence d'habitats et espèces rattachés aux milieux calcicoles. En effet, une continuité écologique identifiée dans le SRCE d'Île-de-France doit être restaurée sur la zone concernée par le projet

Dans le respect de la séquence ERC, il a ainsi été recommandé au concessionnaire de mener d'autres réflexions et d'engager des mesures pour :

- Réduire les superficies impactées initialement (et donc réduire le besoin compensatoire) ;
- Conserver la continuité calcicole à restaurer au titre du SRCE Ile-de-France.

Le concessionnaire a donc demandé à son AMO Ecosphère de déterminer les surfaces à réduire pour une meilleure prise en compte des enjeux de biodiversité, afin d'éviter et de réduire suffisamment en amont les impacts du projet et améliorer ainsi sa recevabilité réglementaire.

L'objectif est que le projet proposé permette de réduire significativement les impacts sur les habitats naturels et ceux des espèces, notamment l'entomofaune. Il vise également, et surtout, à intégrer pleinement l'enjeu de préservation et de restauration du corridor écologique calcaire identifié par le SRCE Île-de-France. Cela implique de limiter les atteintes aux fonctionnalités écologiques de ce corridor, en évitant notamment les ruptures de continuité ou l'isolement des populations d'espèces qui lui sont inféodées.

Cette mission a conduit Ecosphère à exclure 30% de l'emprise initiale du projet soit un peu plus de 5 Ha, comme indiqué sur le plan ci-dessous.



Superposition du plan masse validé en 2023 avec les emprises à préserver au titre de l'environnement

Cette proposition a inéluctablement reposé la question de la programmation du projet ainsi que de sa viabilité économique qui a abouti à l'abandon de l'opération

2.4. Commercialisation

Aucune commercialisation de lot n'a été effectuée.

2.5. Bilan financier de l'opération

Le bilan financier de clôture de l'opération, annexé au présent rapport, se décompose en deux colonnes :

- Une colonne des dépenses et recettes constatées au 30 juin 2025 ;
- Une colonne des dépenses et recettes prévisionnelles à terminaison, d'ici le 31 décembre 2025 (en vue de la clôture définitive en interne par Grand Paris Aménagement – notamment le solde de tous les contrats).

Les chiffres indiqués ci-dessous sont les chiffres du bilan à terminaison, à savoir au 31/12/2025.

Dépenses :

Le montant total des dépenses s'élève à **2 506 540 € HT**.

Il comprend les postes suivants :

- Acquisitions : les acquisitions foncières (signées après l'entrée en vigueur du TCA) et les frais annexes sur acquisition (notaires, ...) pour un montant total de 13 727,56 € HT €) ;
- Etudes : les études pré-opérationnelles, les études opérationnelles (diagnostics et expertises diverses), les études de sol, les frais de géomètre pour un montant total de 361 839,25 € HT ;
- Travaux : le nettoyage et l'entretien des sols et une étude réseaux de la part de VEOLIA pour un montant total de 45 712 € HT ;
- Honoraires techniques : les honoraires de maîtrise d'œuvre pour un montant total de 590 482,67 € HT ;
- Communication : les prestations de communication pour l'opération pour un montant total de 30 000 € HT ;
- Frais généraux externes : les frais d'annonce réglementaire, frais d'acte et de conseil juridique, frais d'assurance, les frais de déplacement et de réceptions pour un montant total de 19 188,41 € HT ;
- Autres dépenses : les frais financiers internes et les frais de gestion interne (rémunération du temps passé) pour un montant total de 1 445 461,35 € HT.

Recettes :

Le montant total des recettes s'élève à **891 532 € HT**.

Il comprend les postes suivants :

- Subventions et participations : Participation de la Commune au coût de l'opération, tel que prévu dans l'avenant 1 au TCA. Les versements se sont échelonnés entre 2017 et 2025 pour un montant total de 891 532 € HT. Le dernier versement, d'un montant de 81 052 €, a été appelé en avril 2025. Il sera versé par la commune à Grand Paris Aménagement d'ici la clôture financière de l'opération. Ce versement est bien intégré au bilan de clôture.

Résultat :

Conformément aux dispositions de l'article 16.1 du traité de concession d'aménagement, le Concessionnaire supporte le risque économique de l'Opération.

Les Parties ont ainsi convenu que le concessionnaire supportera l'ensemble des dépenses engagées pour les besoins de l'opération.

Ainsi, le résultat de **– 1 615 007,76 € HT** reste 100% à la charge de l'aménageur.

Ainsi, le projet initié par la Ville de Montereau-Fault-Yonne n'étant pas réalisable, il est abandonné.

Le Traité de concession d'aménagement confié par la Ville à l'AFTRP devenue Grand Paris Aménagement, devait expirer au 1^{er} décembre 2026. Il est proposé de clôturer cette concession de manière anticipée à compter de la signature de l'avenant 2 au TCA portant résiliation de la concession d'aménagement. Un nouveau projet sera étudié dans le cadre d'un nouveau dispositif contractuel.

Dès lors, le maintien de la ZAC n'est plus justifié, il apparaît donc opportun de la supprimer dans le respect des dispositions de l'article R 311-12 du code de l'urbanisme qui précise que « *la suppression d'une zone d'aménagement concerté est prononcée, sur proposition ou après avis de la personne publique qui a pris l'initiative de sa création* ».

L'entrée en vigueur de l'acte de suppression de la ZAC a pour effet de faire rentrer la zone dans le droit commun. Le secteur demeurera soumis aux PLU en vigueur des collectivités. Les divisions de terrains intervenant postérieurement à la suppression de la ZAC seront à examiner au regard du droit commun de l'urbanisme. La suppression de la ZAC induit la disparition de l'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement pour les éventuels futurs acquéreurs de parcelles.

Aussi, il est proposé au Conseil Municipal de la Ville de Montereau-Fault-Yonne :

- D'autoriser le Maire à signer l'avenant 2 au Traité de concession d'aménagement portant résiliation de la concession d'aménagement ;
- D'approuver le bilan de clôture de l'opération et de donner quitus à l'aménageur de ses missions ;
- De décider la suppression la ZAC des Bords d'Eau.

3. Annexes

-
1. Dossier création
 2. Traité de concession d'aménagement de la ZAC et ses avenants
 3. Bilan financier de clôture

Envoyé en préfecture le 06/11/2025

Reçu en préfecture le 06/11/2025

Publié le

S²LO

ID : 077-217703057-20250929-D_132_2025-DE

2011007G

Extraction arrêtée au 31/12/2024

Etats bilan

12/06/2025 15:17:02

	Poste	Bilan	Constaté € HT	Bilan à terminaison € HT
DEPENSES			30/06/2025	31/12/2025
A - ACQUISITIONS			2 364 480,26	2 506 539,76
A101 - ACQUISITIONS			12 000,00	12 000,00
A103 - FRAIS ANNEXES SUR ACQUISITION			1 727,56	1 727,56
B- ETUDES			323 061,75	361 839,25
B302 - GEOMETRE OPERATION			23 875,00	23 875,00
B303 - DIAGNOSTICS ETUDES ET EXPERTISES			199 271,75	238 049,25
<i>dont restant à constater d'ici clôture</i>				38 777,50
B304 - HQE ET DEVELOPPEMENT DURABLE			11 530,00	11 530,00
B305 ETUDES DE SOLS ET BATIS			88 385,00	88 385,00
C - TRAVAUX			611 194,67	636 194,67
C1 - REMISE EN ETAT DES SOLS			17 692,00	17 692,00
C2 - TRAVAUX AMENAGEMENT			28 020,00	28 020,00
C3 - HONORAIRES TECHNIQUES SUR TRAVAUX			565 482,67	590 482,67
<i>Dont restant à constater d'ici clôture</i>				25 000,00
D- COMMUNICATION			30 000,00	30 000,00
H - FRAIS VOITURES ET PARKING			128,52	128,52
I - FRAIS GENERAUX EXTERNES			14 838,41	19 188,41
I1 - FRAIS JURIDIQUES			14 217,50	18 567,50
<i>Dont restant à constater d'ici clôture</i>				4 350,00
I2 - ASSURANCES			113,27	113,27
I5 - DEPLACEMENTS / RECEPTIONS			507,64	507,64
L - AUTRES DEPENSES			1 371 529,35	1 445 461,35
L40 - FRAIS FINANCIERS INTERNES			240 220,76	269 152,76
<i>dont restant à constater d'ici clôture</i>				28 932,00
L41 - FRAIS INTERNES (Temps passé)			1 131 308,59	1 176 308,59
<i>Frais T2 2025</i>				
<i>dont restant à constater d'ici clôture</i>				45 000,00
RECETTES			891 532,00	891 532,00
B - CESSIONS				
D - SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS			891 532,00	891 532,00

Résultat opération

-1 472 948,26

-1 615 007,76

Envoyé en préfecture le 06/11/2025

Reçu en préfecture le 06/11/2025

Publié le

S²LO

ID : 077-217703057-20250929-D_132_2025-DE