

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND PARIS SEINE OUEST

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE DU MERCREDI 9 AVRIL 2025

N° C2025/04/02 DADD/AMEN/VB-FD-MM-CD

OBJET : AMENAGEMENT – Déclaration d'utilité publique de l'opération d'aménagement portant rénovation du centre commercial des Épinettes et des espaces publics environnants

Mesdames, Messieurs les Conseillers,

En application des dispositions des articles L. 5219-1 et L. 5219-5 du Code général des collectivités territoriales, les opérations d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme sont transférées de plein droit à la Métropole du Grand Paris (MGP) si elles sont déclarées d'intérêt métropolitain.

A défaut de reconnaissance de leur intérêt métropolitain, ces opérations d'aménagement relèvent de la compétence des établissements publics territoriaux à compter du 1^{er} janvier 2018.

Dans ce cadre, l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest (EPT GPSO) mène depuis 2023, à l'initiative de la Ville d'Issy-les-Moulineaux, une étude urbaine pour redonner vie au secteur des Épinettes.

Ce projet d'aménagement, particulièrement complexe du fait de l'imbrication des espaces publics et privés, ne relève pas de l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement défini lors du conseil métropolitain du 8 décembre 2017 et relève par conséquent de la compétence de l'EPT en matière d'aménagement.

Pour mémoire, la Ville d'Issy-les-Moulineaux a engagé depuis plusieurs années l'amélioration du secteur des Épinettes. Après la reprise des espaces majeurs du quartier (parvis des commerces sur la rue de l'Égalité et Esplanade des Constellations), la ville entame le chantier d'un nouveau complexe scolaire et d'un centre socio-culturel.

Pour rappel, le quartier des Épinettes, situé dans les Hauts d'Issy, est un quartier résidentiel construit dans les années 70-80. Ce grand ensemble comprend 1 000 logements, un centre commercial, un parking souterrain de 6 niveaux et une place centrale appelée l'Esplanade des Constellations.

Le quartier des Épinettes rassemble plus de 4 000 habitants pour environ 1 780 ménages. Ce quartier fonctionne en relative autonomie par rapport au centre-ville du fait de la topographie, ce qui rend la présence de commerces et de services sur le quartier indispensable.

Malgré des engagements faits à la Ville d'Issy-les-Moulineaux et malgré de nombreuses relances de la Ville totalement ignorées, le propriétaire actuel du centre commercial n'a engagé aucune action de réhabilitation du centre-commercial, de ses accès ou façades. Le taux de vacance des cellules commerciales est élevé (25%), or aucune mesure de publicité n'est réalisée par le propriétaire pour les commercialiser à nouveau. Cette mauvaise gestion du centre-commercial renvoie une image négative et participe à amplifier les incivilités constatées et croissantes dans le quartier depuis la période de la COVID19.

Par conséquent, face à l'inertie de l'actuel propriétaire privé de ce centre commercial, et compte-tenu des attentes des habitants du quartier, pour qui ce centre commercial est un

élément très important et structurant dans la vie du quartier, la puissance publique doit se substituer à lui pour mener les travaux d'amélioration dans le cadre de cette opération d'aménagement.

Le projet d'aménagement, porté aujourd'hui par l'EPT, consiste à poursuivre cette dynamique d'amélioration **en engageant la transformation du centre commercial, situé au pied des immeubles de la copropriété, sur la dalle de cet ensemble immobilier et des espaces publics environnants.**

Ce projet d'aménagement a pour objectif :

- de relier et d'ouvrir visuellement l'esplanade à la place du marché ;
- de donner de la visibilité à l'activité commerciale depuis l'esplanade et la place du marché, et doter les commerces d'une autonomie d'accès, de créer des alignements de façade.

A cet égard, le scénario aujourd'hui envisagé consiste notamment en :

- la création d'une nouvelle percée offrant une continuité directe depuis la place du marché jusqu'à l'esplanade au travers d'une ruelle commerçante ;
- l'intégration des édicules techniques apparents aux nouvelles enveloppes bâties, permettant des linéaires de façade continus sur l'esplanade ;
- la suppression de la galerie marchande intérieure et l'ouverture de l'ensemble des cellules commerciales sur l'espace public.



SDP commerciale développée
2 404 m²

Emprise d'espace public créés
563 m²

Il s'agit de créer un nouvel espace public reliant le cœur du quartier à la rue de l'Égalité et d'ouvrir les cellules commerciales sur l'espace public et non plus sur la galerie intérieure comme c'est le cas aujourd'hui, et ce afin de conférer une nouvelle attractivité à cet ensemble commercial.

Le budget prévisionnel de l'opération est estimé à :

- Coût total prévisionnel des dépenses de l'opération : 16,46 M€ HT
- Recettes totales prévisionnelles de l'opération : 7,69 M€ HT
- Participations publiques pour équilibrer l'opération : 8,77 M € HT

Au regard des difficultés rencontrées avec l'actuel propriétaire du centre commercial, et afin d'accélérer la maîtrise foncière de l'opération, il est proposé de solliciter Monsieur le Préfet

des Hauts-de-Seine afin de déclarer l'utilité publique de cette opération et l'ouverture d'une enquête parcellaire. Cette procédure nécessitera la tenue d'une enquête publique courant 2025. En application de l'article R. 131-14 du Code de l'Expropriation, l'enquête préalable d'utilité publique et l'enquête parcellaire pourront être menées conjointement.

Parallèlement au lancement de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, l'EPT GPSO sera amené à confier, lors d'une prochaine séance du conseil de territoire, la réalisation de cette opération d'aménagement à la Société Publique Locale d'Aménagement Seine Ouest Aménagement via une concession d'aménagement ayant pour objet les missions suivantes :

- assurer la maîtrise foncière et immobilière : acquisition des biens nécessaires à la réalisation de l'opération et la gestion des biens acquis ;
- mettre en œuvre les études complémentaires qui permettront de définir le projet d'aménagement avant sa réalisation, en lien avec les acteurs locaux ;
- accomplir les démarches et procédures administratives et réglementaires préalables à l'aménagement ;
- piloter les études de programmation et de maîtrise d'œuvre ;
- réaliser les travaux de réhabilitation de l'ensemble immobilier commercial et piloter l'aménagement des espaces publics ;
- procéder à la cession des biens immobiliers bâtis ou non bâtis et/ou assurer la location des locaux commerciaux ;
- assurer la communication autour du projet.

Dans le cadre de cette concession, la poursuite de la mise en œuvre effective de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) sera confiée à la Société Publique Locale d'Aménagement Seine Ouest Aménagement, en vue de l'acquisition, par voie amiable ou par expropriation, des biens privés nécessaires au projet d'aménagement du centre commercial et des espaces publics des Épinettes.

Il vous est demandé de bien vouloir :

- approuver le périmètre, les objectifs et la programmation de l'opération d'aménagement portant sur la rénovation du centre commercial des Épinettes et des espaces publics environnants, annexé à la présente délibération ;
- approuver l'engagement d'une procédure d'expropriation en vue de permettre la réalisation du projet ;
- autoriser le Président ou le Président en charge de l'aménagement à saisir le préfet d'une demande de déclaration d'utilité du projet et solliciter l'organisation conjointe de l'enquête préalable à la DUP et de l'enquête parcellaire ;

LE CONSEIL DE TERRITOIRE

Entendu cet exposé ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment son article L300-1 ;

VU le Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique et notamment les articles L1, R131-14 et R112-4 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en vigueur ;

VU les objectifs de l'opération et la programmation de cette dernière ;

VU le dossier d'Utilité publique ci-annexé;

Vu le dossier d'enquête parcellaire ci-annexé ;

CONSIDERANT que l'opération d'aménagement des Épinettes portant sur la rénovation du centre commercial des Épinettes et des espaces publics environnants nécessite une maîtrise foncière par le lancement d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le rapporteur entendu ;

APRES EN AVOIR DELIBERE

APPROUVE le périmètre, les objectifs et la programmation de l'opération d'aménagement portant sur la rénovation du centre commercial des Épinettes et des espaces publics environnants, annexé à la présente délibération.

APPROUVE l'engagement d'une procédure d'expropriation en vue de permettre la réalisation du projet d'aménagement portant sur la rénovation du centre commercial des Épinettes et des espaces publics environnants.

AUTORISE le Président ou le Président en charge de l'aménagement à saisir le préfet d'une demande de déclaration d'utilité du projet et solliciter l'organisation conjointe de l'enquête préalable à la DUP et de l'enquête parcellaire.