

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**  
**LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ**

Département de  
**SEINE ET MARNE**

**DEL2023\_0133**

Arrondissement de  
**TORCY**

**COMMUNE DE NOISIEL**

**EXTRAIT DU REGISTRE**  
**des délibérations du Conseil Municipal**

Canton de **CHAMPS-SUR-MARNE**

**SÉANCE ORDINAIRE VENDREDI 29 SEPTEMBRE 2023,**  
*L'an deux mille vingt trois, le vingt neuf septembre, à 19h00,*

*Le Conseil municipal de la Commune de Noisiel, légalement convoqué le 22 septembre 2023, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, salle du Conseil, mairie principale, sous la présidence de M. VISKOVIC, MAIRE.*

**PRÉSENTS** : M. VISKOVIC, M. TIENG, Mme NEDJARI, M. FONTAINE, Mme TROQUIER, M. RATOUCHNIAK, M. MAYOULOU-NIAMBA, Mme VISKOVIC, Mme CAMARA-SAKHO, Mme ROTOMBE, Mme VICTOR-LE ROCH, Mme NATALE, M. BRICOGNE, M. TRIEU, Mme RAJAONAH, M. ROSENMANN, Mme DAGUILLANES, M. DOTE, Mme JULIAN, M. TATI, Mme SAFI, M. BEGUE, Mme PERUGIEN, M. KONTE, M. CASSE, M. FEURTE.

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉS** : Mme JEGATHEESWARAN qui a donné pouvoir à M. RATOUCHNIAK, Mme SABOUNDJIAN qui a donné pouvoir à Mme TROQUIER, M. DUJARDIN qui a donné pouvoir à M. FONTAINE, M. ABOUDOU qui a donné pouvoir à M. ROSENMANN, Mme MONIER qui a donné pouvoir à Mme JULIAN, M. DRAME qui a donné pouvoir à Mme PERUGIEN, M. BOUTET qui a donné pouvoir à M. CASSE.

*Soit 33 élus présents ou représentés (quorum fixé à 17 élus présents ou représentés).*

**SECRÉTAIRE DE SÉANCE** : M. BRICOGNE

**12) PROTOCOLE FONCIER ENTRE TROIS MOULINS HABITAT ET LA COMMUNE DE NOISIEL AU SEIN DU PÉRIMÈTRE NPNRU DEUX PARCS-LUZARD À NOISIEL (77186)**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** la loi n°2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, notamment l'article 9-1 modifié,

**VU** la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine,

**VU** le nouveau Règlement Général de l'ANRU, relatif au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, validé par le Conseil d'Administration de l'ANRU en date du 25 mai 2018,

**VU** la délibération du Conseil Communautaire du 20 juin 2019 engageant l'élaboration de la rénovation et de la prorogation 2020-2022 des trois contrats de villes des trois territoires, Nord (ex-CAMC), Centre (Ex-val Maubuée) et du (Ex-Brie Francilienne) de la CAPVM,

**VU** le Protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain des quartiers des Deux Parcs-Luzard et de l'Arche Guédon, cofinancés par l'ANRU, dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, au titre de l'intérêt régional, signé le 21 décembre 2015,

**VU** la convention pluriannuelle de renouvellement urbain de la CA Paris Vallée de la Marne signée en avril 2019 et son avenant n°1 signé le 08 décembre 2022,

**CONSIDÉRANT** que le bailleur Trois Moulins Habitat met en œuvre un programme de réhabilitation et de résidentialisation de son patrimoine dans le cadre du projet de NPNRU des Deux-Parcs Luzard,

**CONSIDÉRANT** que la commune de Noisiel est propriétaire des parcelles supportant le cours des Deux Parcs qui doit faire l'objet de travaux d'aménagement dans le cadre du projet de NPNRU,

**CONSIDÉRANT** que les travaux d'aménagement prévus dans le cadre du projet de NPNRU engendrent des évolutions des emprises foncières, propriétés du bailleur Trois Moulins Habitat et de la commune de Noisiel,

**CONSIDÉRANT** la nécessité d'inscrire les engagements des deux parties dans le cadre de ces évolutions foncières,

**CONSIDÉRANT** l'avis de la Commission politique de la ville, vie des quartiers, emploi du 21 septembre 2023,

**ENTENDU** l'exposé de M. MAYOULOU-NIAMBA, 8e Adjoint au Maire,

**LE CONSEIL MUNICIPAL, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À LA MAJORITÉ, (30 VOTES POUR, 3 VOTES CONTRE, 0 ABSTENTION)**

**APPROUVE** le protocole entre la Commune de Noisiel et Trois Moulins Habitat pour l'aménagement des quartiers Deux Parcs-Luzard,

**AUTORISE** le Maire à signer le protocole et tout document afférent à ce sujet.

suite DEL2023\_0133

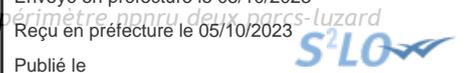
protocole foncier entre trois moulins habitat et la commune de noisiel au sein du  
à noisiel (77186) (3)

Envoyé en préfecture le 05/10/2023

Reçu en préfecture le 05/10/2023

Publié le

ID : 077-217703370-20230929-DEL2023\_0133-DE



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de son caractère exécutoire. Le Tribunal administratif peut être aussi saisi par l'application informatique télé-recours citoyens, accessible sur le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

La présente délibération est rendue exécutoire à compter de la date de son affichage ou publication et de sa transmission au représentant de l'État.

POUR EXTRAIT CONFORME

# PROTOCOLE FONCIER AU SEIN DU PERIMETRE NPNRU DEUX PARCS LUZARD A NOISIEL (77)

Entre les soussignés,

D'une part, **Trois Moulins Habitat**, sis au 60 rue des Meuniers à Rubelles, représentée par son Directeur Général Gilles SAMBUSSY, dûment habilité aux fins des présentes en vertu de la délibération du conseil d'administration en date du ...../...../.....

Ci-après dénommée « Trois Moulins Habitat »

**Et**

D'autre part, **la commune de Noisiel**, sis 26 Place Emile Menier à Noisiel 77186, représentée par son Maire, Mathieu VISKOVIC dûment habilité aux fins des présentes en vertu de la délibération du conseil municipal en date du ...../...../.....

Ci-après dénommée "la Commune"

Ensemble dénommées - les « parties » - et séparément la « partie »

## Préambule

La CA Paris Vallée de la Marne (CAPVM) a signé en avril 2019 une Convention Pluriannuelle de Renouvellement Urbain. Le projet de renouvellement urbain du secteur Deux Parcs-Luzard a ensuite été présenté et validé en Comité d'Engagement le 4 décembre 2019. L'avenant n°1 à la Convention Pluriannuelle de Renouvellement Urbain de la CA Paris Vallée de la Marne a été signé le 08 décembre 2022 pour intégrer les avancées du projet Deux Parcs-Luzard.

La Société **Trois Moulins Habitat** est un des principaux bailleurs du projet de renouvellement urbain NPNRU Deux Parcs. A ce titre, elle est signataire de l'avenant n°1 de la Convention Pluriannuelle de Renouvellement Urbain et intervient principalement au titre des travaux de résidentialisation et de réhabilitation qu'elle réalisera dans le cadre de ce projet.

**La commune de Noisiel** est propriétaire de parcelles supportant le cours des Deux Parcs sur lesquelles il est prévu de réaliser des travaux d'aménagement dans le cadre du NPNRU.

## Article 1 - Objet du protocole.

Le projet de renouvellement du quartier Deux Parcs-Luzard est basé sur un plan guide qui engendre des évolutions de propriétés foncières. Dans le cadre de ce projet, Trois Moulins Habitat doit réaliser des travaux de résidentialisation et de réhabilitation de son patrimoine. Ces mutations foncières engagent également la commune de Noisiel, propriétaire de foncier au sein de ce secteur.

Le présent protocole a donc pour but de préciser la nature des évolutions foncières touchant le patrimoine de Trois Moulins Habitat et les modalités liées à leur évolution et notamment :

- Localisation et surface des terrains à céder /acquérir,
- Propriétaire actuel et futur des terrains,
- Modalités de cession et de remise en état des terrains
- Participation aux frais

## Article 2 - Identification des parcelles à faire évoluer.

Le tableau ci-après identifie les parcelles actuelles impactées. Il présente en « état projeté », les propriétaires futurs et les surfaces des parcelles à créer. Les surfaces, approximatives, devront donner lieu à un mesurage par un géomètre expert qui en déterminera également les nouvelles références cadastrales.

État actuel				État projeté			
Référence cadastrale	Surface (m <sup>2</sup> )	Propriétaire actuel	Usage actuel	Référence cadastrale	Surface (m <sup>2</sup> )	Propriétaire futur	Usage projeté
AK 82	2 791	Noisiel	Cours des deux Parcs (sud)	AK 82 p1	350	TMH	Espace paysager
				AK 82 p2	2 441	Noisiel	Solde
AK 88	10 981	Noisiel	Cours des Deux Parcs (nord)	AK 88 p1	2300	TMH	Parking
				AK 88 p2	8681	Noisiel	Solde
AK 91	393	Noisiel	Abords Cours des Deux Parcs	AK 88 p3	11	TMH	Voirie
AK 93	42	Noisiel	Espace paysager	AK 91	393	TMH	Espace paysager
AK 94	155	Noisiel	Espace paysager	AK 93	42	TMH	Espace paysager
AK 121	22	TMH	Voirie	AK 94	155	TMH	Espace paysager
AK 122	44	TMH	Voirie	AK 121	22	Noisiel	Voirie
AK 123	4	TMH	Voirie	AK 122	44	Noisiel	Voirie
AK 138	19	TMH	Espace paysager	AK 123	4	Noisiel	Voirie
				AK 138 p1	9	TMH	Espace paysager
				AK 138 p2	10	Noisiel	Voirie

Des plans, en annexe, repèrent ces parcelles au sein de l'état actuel.

Le protocole représente une mutation foncière de près de 3 330 m<sup>2</sup> de terrain réparti en :

- 3 250 m<sup>2</sup> environ de propriété de la commune cédés à Trois Moulins Habitat,
- 80 m<sup>2</sup> environ de propriété de TMH cédés la commune de Noisiel.

## Article 3 - Obligations et démarches à mener par la commune de Noisiel.

La commune de Noisiel possède des parcelles ou des portions de parcelles identifiées pour évoluer dans le cadre du projet Deux Parcs-Luzard (AK 82, 88, 91, 93 et 94). Dans ce cadre, la commune de Noisiel se chargera de :

- **Désaffecter et déclasser** du domaine public et mener toutes les démarches nécessaires à ce but.

- **Céder** à l'euro symbolique, les terrains listés dans le tableau de l'article 2 à Trois Moulins Habitat (AK 82 p1, AK 88 p1, AK 88 p3, AK 91, AK 93 et AK 94). Il est convenu entre les parties que les terrains seront cédés en l'état. TMH se charge de les aménager dans le cadre de son projet.
- **Acquérir** à l'euro symbolique, les terrains listés dans le tableau de l'article 2 (AK 121, AK 122, AK 123 et AK 138 p2) auprès de TMH. Il est convenu que les terrains seront cédés en l'état, la commune de Noisiel se charge des les aménager dans le cadre de son projet.

#### Article 4 - Obligations et démarches à mener par Trois Moulins Habitat.

Trois Moulins Habitat possède des parcelles et portions de parcelles identifiées pour évoluer dans le cadre du projet Deux Parcs-Lizard (AK 121, AK 122, AK 123 et AK 138). En outre, Trois Moulins Habitat doit procéder à des acquisitions de terrain. Dans ce cadre, TMH se chargera de :

- **Faire procéder au mesurage**, par un géomètre expert, des parcelles et portions de parcelles nécessaire à la mise en œuvre de son projet,
- **Acquérir** à l'euro symbolique, les terrains listés dans le tableau de l'article 2 auprès de la commune de Noisiel (AK 82 p1, AK 88 p1, AK 88 p3, AK 91, AK 93 et AK 94). Il est convenu que les terrains seront cédés en l'état. TMH se charge de les aménager dans le cadre de son projet,
- **Céder** à l'euro symbolique, les parcelles AK 121, AK 122 et AK 123 et AK 138 p2. Il est convenu entre les parties que ces terrains seront cédés en l'état.

#### Article 5 - Calendrier prévisionnel.

Les parties conviennent du calendrier suivant :

Phase	Date(s)	A réaliser par...
Estimation de valeur	T4 2023	Noisiel
Désaffectation et Déclassement du domaine public	S1 2024 (à confirmer)	Noisiel
Division primaire	2024	Par le vendeur
Acte authentique d'acquisition	2024 (à confirmer)	Noisiel / TMH
Travaux de résidentialisation	T4 2023	TMH

#### Article 6 - Durée, modifications et clauses résolutoires.

Le présent protocole d'accord entre en vigueur à la date de signature et s'appliquera jusqu'à la réalisation de l'ensemble des engagements qui y sont formulés.

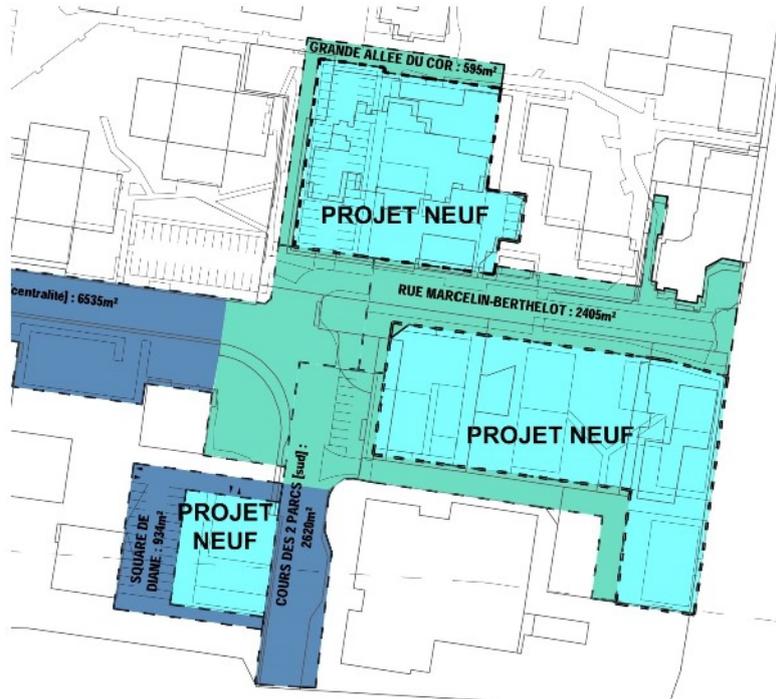
Un calendrier prévisionnel est annexé au présent protocole pour rappeler les principales échéances et illustrer les liens de causalité.

Toute modification des termes du présent protocole fera l'objet d'un avenant au présent protocole qui devra recueillir l'accord de l'ensemble des parties. Il pourra être prolongé d'un commun accord entre les Parties.

Les Parties conviennent d'examiner, à simple demande de la partie la plus diligente, les propositions d'avenant à ce Protocole.



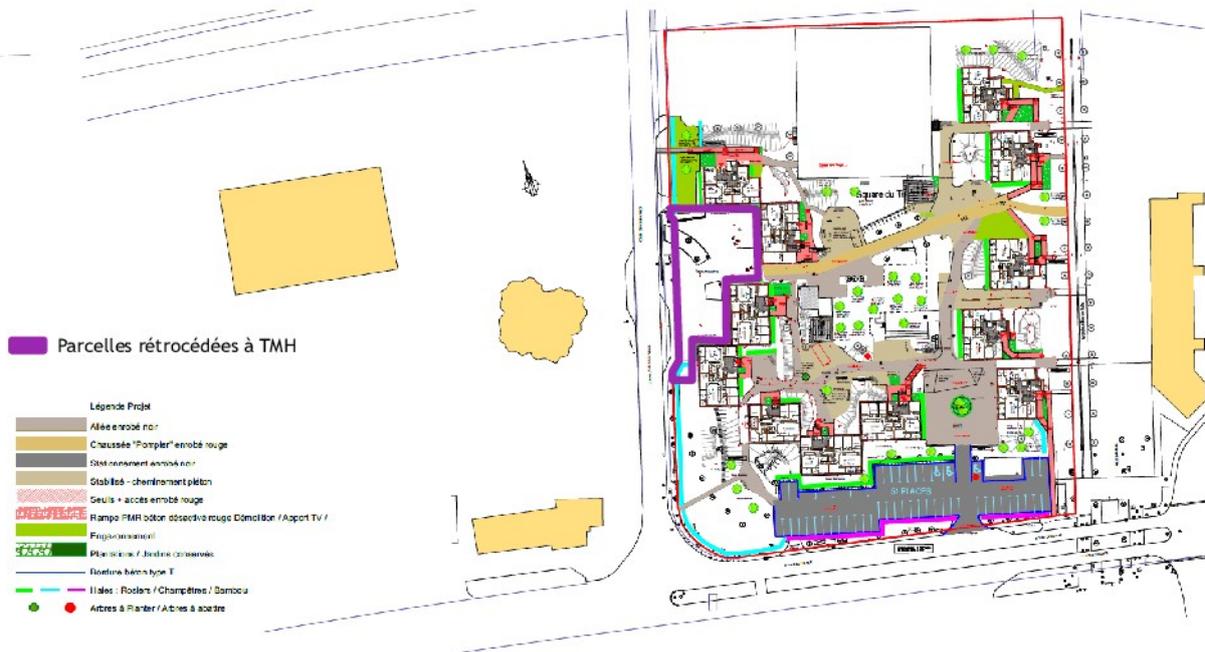
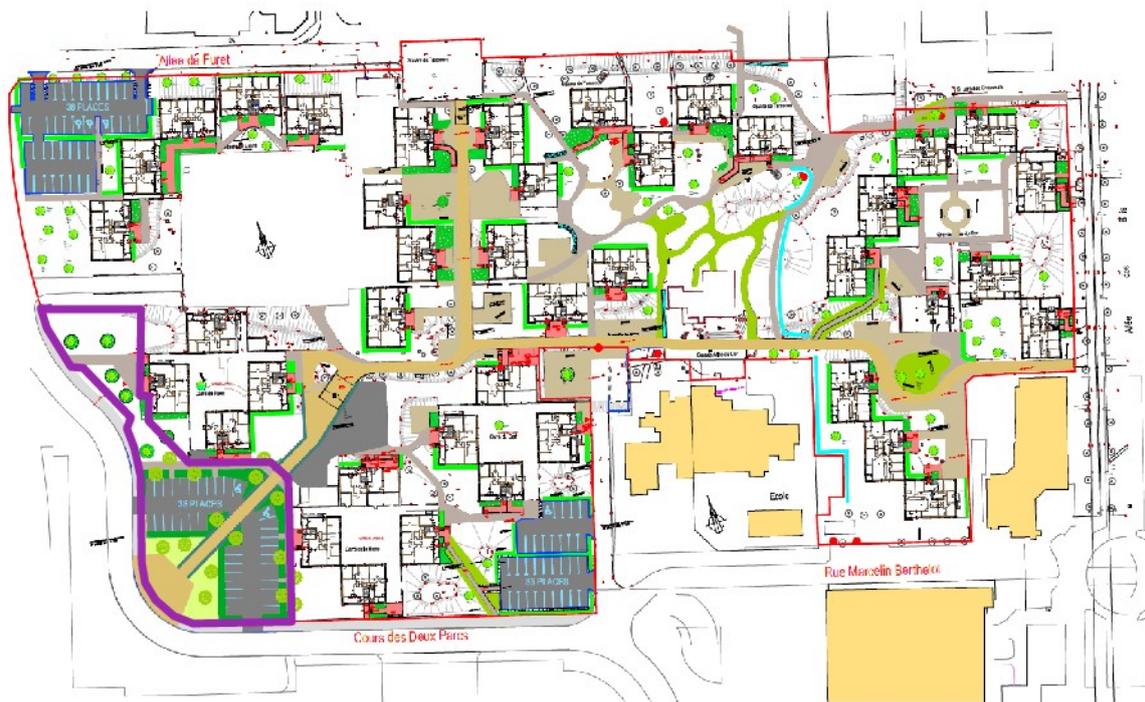
## ANNEXES



Annexe A1 : Plan du périmètre de du projet « cœur de projet ».



Annexe A2 : État actuel du foncier : répartition entre foncier public (jaune) et foncier privé (violet).



Annexe A3 : Plans de l'état projeté

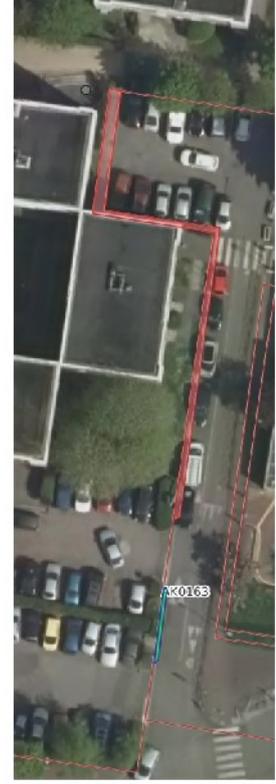
### Annexes A4 Repérages des parcelles



Repérage des parcelles AK 82 (rouge)  
et AK 91 (vert)



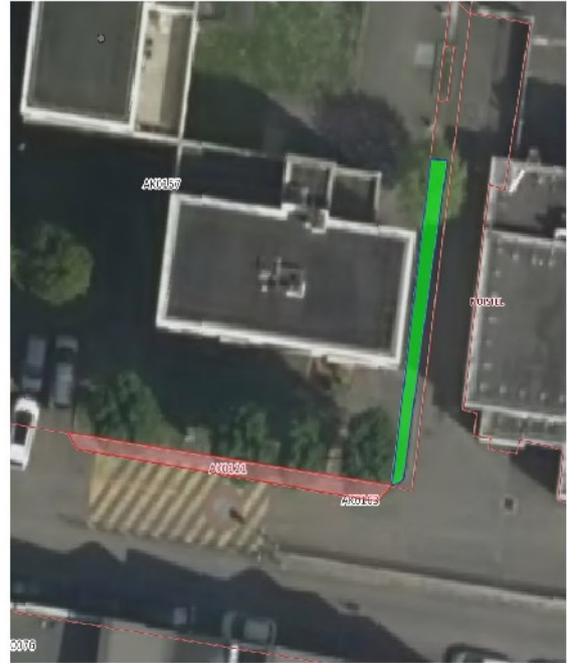
Repérage de la parcelle AK 88



Repérage des parcelles  
AK 122 (rouge)  
et AK 123 (vert)



Repérage des parcelles AK 93 (vert) AK 94 (rouge)



Repérage des parcelles AK 121 (rouge)  
et AK 138 (vert)