

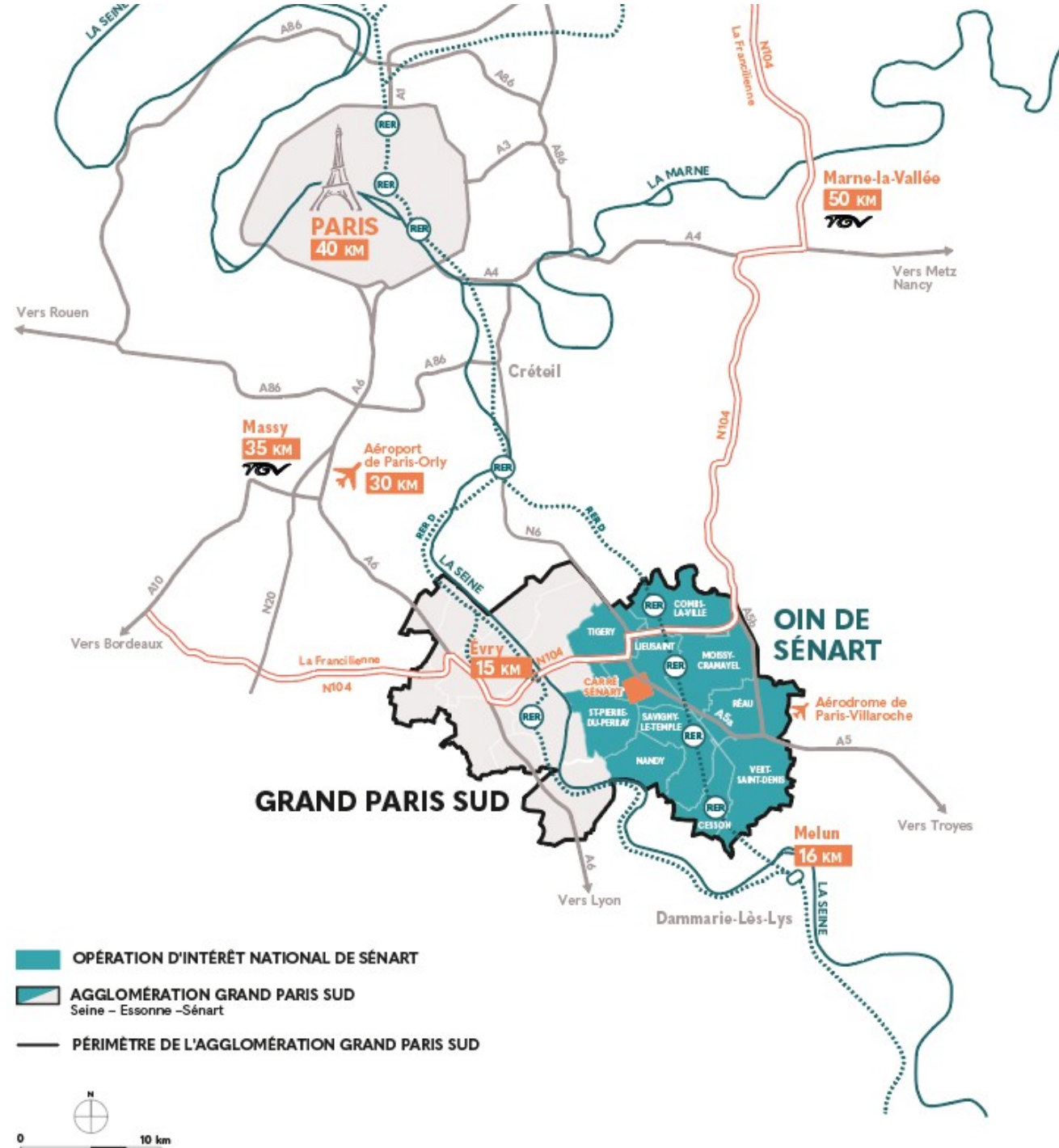
Nandy Nord

Opération de reconversion du centre commercial Bois d'Arcueil en quartier mixte



L'OIN de Sénart

L'Opération d'Intérêt National de Sénart est située sur le territoire de l'agglomération Grand Paris Sud.



Chiffres clés du territoire

L'OIN DE SÉNART

UN TERRITOIRE DE
10
COMMUNES
8 EN SEINE-ET-MARNE,
2 EN ESSONNE

12 000

HECTARES
soit la surface de Paris
et du Bois de Boulogne réunis

3
FORÊTS RÉGIONALES
Forêt de Sénart
Forêt de Rougeau
Forêt de Bréuland

70 %

DU TERRITOIRE
EST COMPOSÉ
D'ESPACES VERTS
(FORÊTS, PLANS D'EAU,
TERRES AGRICOLES...)

Ce qui représente
2 000
HECTARES DE FORÊTS

+ 280
KILOMÈTRES
DE LIAISONS
DOUCES /
PISTES CYCLABLES

POPULATION

130 931*

HABITANTS À SÉNART

361 024*

HABITANTS À GRAND PARIS SUD

*Recensement INSEE 2022

ENSEIGNEMENT

9 958*

ÉTUDIANTS À SÉNART

24 750**

ÉTUDIANTS À GRAND PARIS SUD

*Soit 7,61 % de la population (Recensement INSEE 2019)

** Soit 6,86 % de la population
(Source Grand Paris Sud Rentrée 2022)

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

48 365*

EMPLOIS

148 503*

EMPLOIS À GRAND PARIS SUD

7 714*

ENTREPRISES À SÉNART

23 804*

ENTREPRISES À GRAND PARIS SUD

58 303*

ACTIFS À SÉNART

151 857*

ACTIFS À GRAND PARIS SUD

*Recensement INSEE 2021

HABITAT

46 376

RÉSIDENCES PRINCIPALES À SÉNART*

13 058

DONT
LOGEMENTS SOCIAUX À SÉNART**

26,05 %

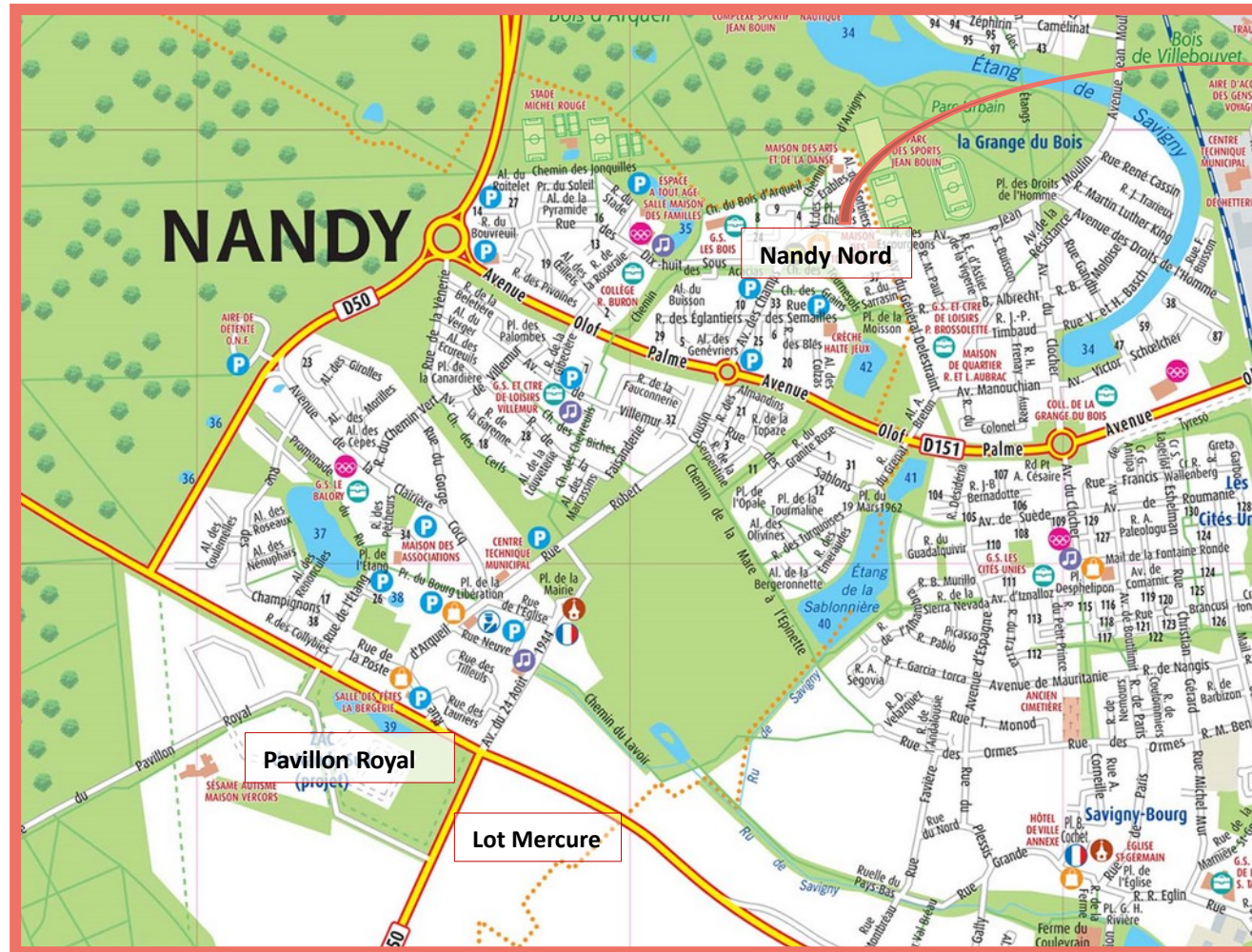
SOIT
MOYENNE DE TAUX
DE LOGEMENT SOCIAL À SÉNART

L'article 55 de la loi SRU impose à certaines communes
urbaines de disposer d'un nombre minimum de loge-
ments sociaux, proportionnel à leur parc de résidences
principales (25 % ou 20 %).

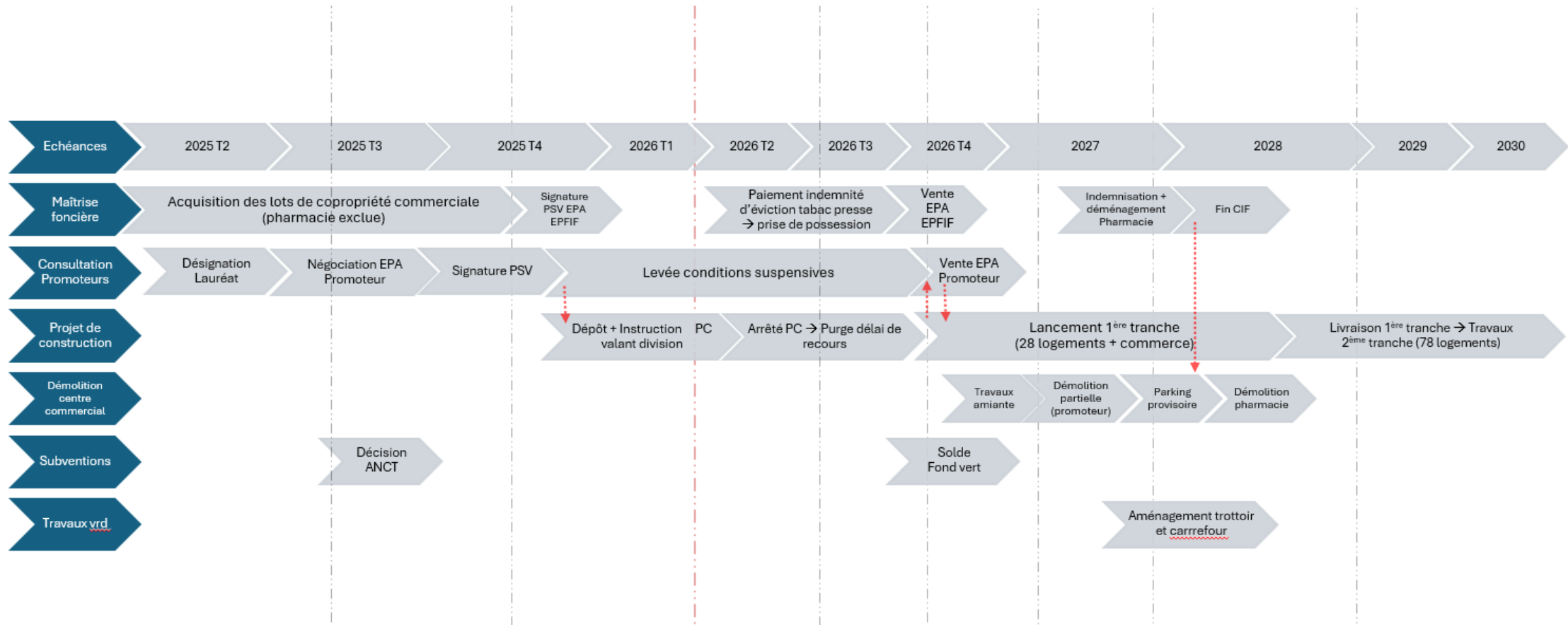
* Données DGFIP résidences principales 2022 consolidées.

**DDT - SHRU - Données 2022 et 2023 pour GPS.

Nandy (77)



I – Programme et planning prévisionnel de l'opération



A – Un bilan en déficit

Dépenses	Recettes
Foncier : 2 222 k€ HT	Charge foncière logements :
Acquisition ITM : 1 180 k€	106 LAC (6 458 m² SdP) = 1 650 k€ HT
- Acquisition autres lots : 532 k€ - Indemnités d'éviction : 460 k€ - Démolition : à la charge du promoteur	Charge foncière commerce : 505 m² (offre globale)
Etudes et honoraires : 90 k€ HT	
Vrd et concessionnaires : 254 k€ HT	Subvention Fond Vert : 1 355 k€ (nouveau dossier en cours d'instruction)
Frais portage foncier EPFIF : 300 k€ HT	Subvention ANTC : néant
Aléas : 283 k€ HT	Participation Vrd : nc
Frais Financiers : 166 k€ HT	
Rémunération aménageur : 486 k€ HT (17%)	
Total Dépenses : 3 751 k€ HT Reste à financer : 746 k€ HT	Total Recettes : 3 005 k€ HT

1. Une subvention Fond Vert de 1 355 000 € a été obtenue en mai 2024

➡ L'opération reste encore déficitaire d'environ 750 k€

2. Une indispensable modification préalable des règles d'urbanisme

La commune de Nandy a arrêté son projet de révision du PLU en mai 2025, lequel doit être soumis à enquête publique du 20/09/2025 au 20/10/2025. Parmi les modifications apportées à la règle d'urbanisme, certaines avaient été demandées par les candidats, et acceptées par la ville, pendant la consultation promoteurs comme la diminution du nombre de stationnement de 2 à 1,5 places pour les logements libres en accession et la suppression du plafond de 300 m² pour la création de nouvelles surfaces commerciales.

3. La fermeture par étapes du parking du centre commercial

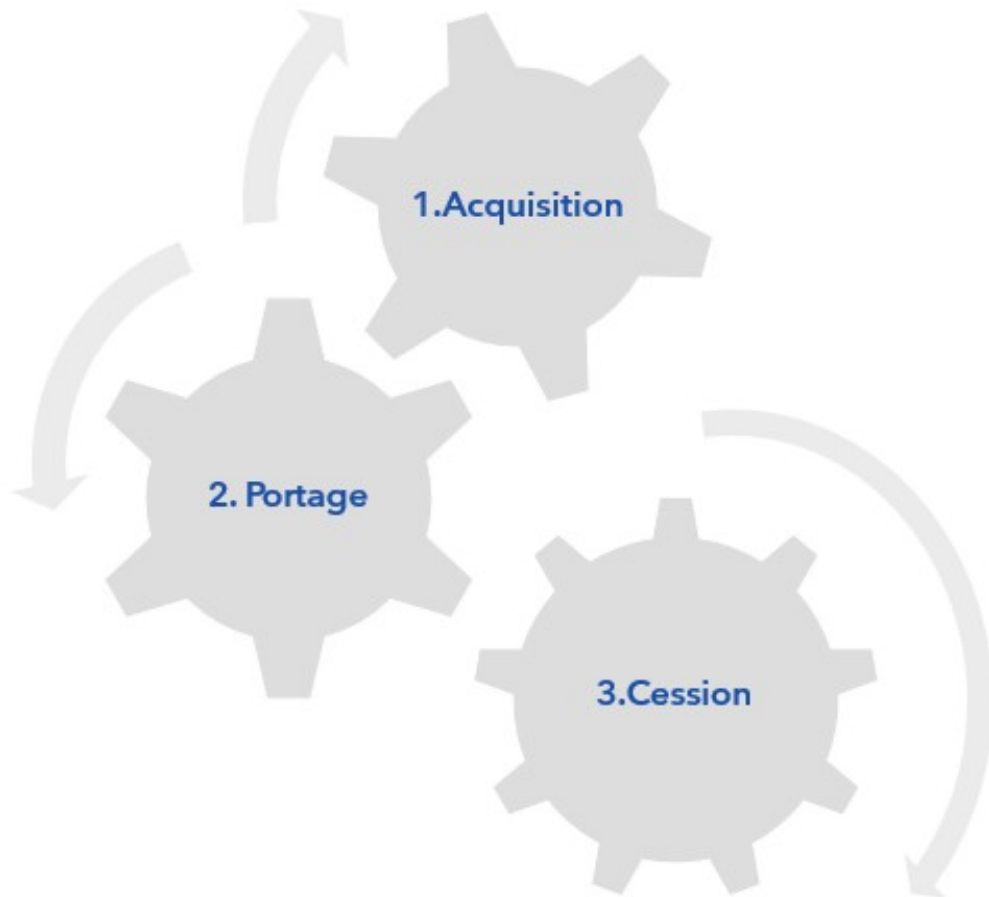
Lors des deux réunions publiques organisées par la ville de Nandy en juin 2025, le Maire de Nandy a annoncé la fermeture prochaine du parking du centre commercial dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Ce parking est en effet utilisé aujourd'hui principalement par des riverains qui y laissent leur véhicule stationné jour et nuit, voire même par certains d'entre eux comme d'un atelier de réparation.

La poursuite de l'activité de la pharmacie des Tournesols, jusqu'à son transfert dans l'opération réalisée par le promoteur Livinx au sud de la commune, commande toutefois le maintien d'une dizaine de places de stationnement pour la clientèle pendant les travaux.



II – Maîtrise foncière et Convention d'intervention foncière

L'action foncière de l'EPFIF



Acquisition suite à la **validation du garant de la CIF**, par voie amiable, de préemption ou d'expropriation

Portage pouvant être **optimisé** par la mise en place de conventions d'occupation précaires (rentées locatives)

Cession au **prix de revient** à l'**opérateur désigné par le garant** (sans répercussion de frais de structure ou de frais financiers)

➤ L'intervention de l'EPFIF est gratuite : **ni frais de structure, ni frais de financement** ne sont répercutés à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle désigne pour la réalisation de son projet.

➤ Les fonciers sont revendus à prix coûtant, **aucune marge n'est faite par l'EPFIF**.

1ere étape : signature de la CIF

Le 08 février 2024 : Signature d'une Convention d'Intervention Foncière tripartite entre la Ville de Nandy, l'EPA SENART et l'EPFIF.

- Unique périmètre de maîtrise : La Sablonnière, site de 9000m².
- Enveloppe financière maximum allouée à l'opération : 3M€.
- Garantie de rachat : l'EPA SENART
- Objectif opérationnel : 93 logements et 500m²
- Objectif environnemental : 5000m² de surface déartificialisé

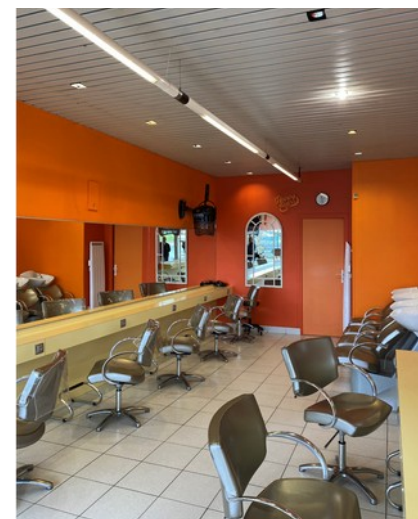


2eme étape : négociation amiable

De mars à décembre 2024 :

- Rapide diagnostic du périmètre
- Echange avec les propriétaires et occupants
- Visite des biens
- Evaluation des biens par la DNID
- Négociation
- Validation de montant d'acquisition par l'EPA SENART
- Communication d'offres d'acquisitions
- Acceptation d'offres par les propriétaires

Constat : pas de DUP pour la maîtrise foncière de l'opération



3eme étape : Acquisition des murs

De décembre 2024 à décembre 2025 :

Lot 6 :

Acquisition prévisionnelle en décembre 2025 - avec 3 ans de différé de jouissance maximum



Lot 5 :

Acquisition le 28/04/25 avec 11 mois de différé de jouissance max



Lots 1-8-9 + AC218 :

Promesse d'acquisition le 19/12/24
Acquisition le 24/07/25



Lots 2-3 :

Acquisition le 19/09/25 par préemption



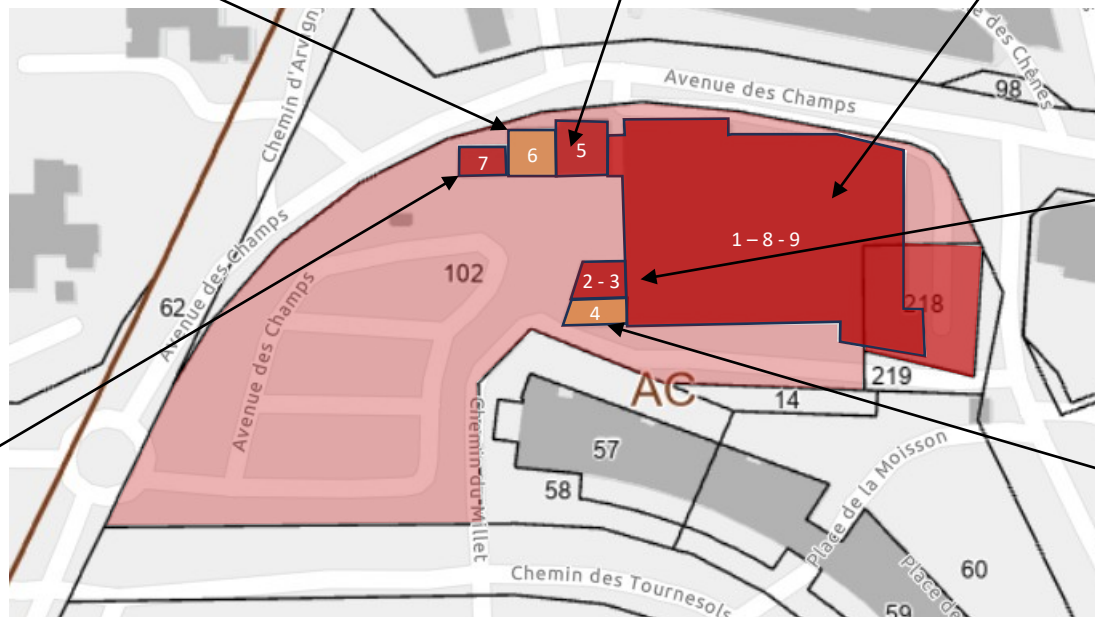
Lot 7 :

Acquisition le 22/05/25



Lot 4 :

Acquisition prévisionnelle en novembre 2025



Une fois toutes les acquisitions effectives : **copropriété dissoute**

4eme étape : Eviction commerciale

D'octobre 2025 à décembre 2026 :

Pharmacie des Tournesols:

Transfert de l'activité vers Nandy – sud. Chiffrage des indemnités en cours.



Tabac le Papyrus :

Saisie du juge de l'expropriation dans le cadre de la préemption.



Restaurant ROZE :

Saisie du juge pour activer la clause résolutoire du bail.



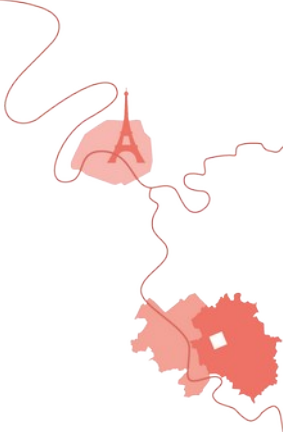
Salon de coiffure Capillus :

Accord amiable pour protocole d'éviction : signature en nov 25.



5eme étape : Cession du foncier

- **Signature d'une PSV avec l'EPA SENART** en décembre 2025 avec jouissance anticipée pour réalisation des sondages et commencer la démolition du site
- **Réitération en décembre 2026**, une fois que les évictions seront effectives et que le montant du transfert de la pharmacie sera accepté



III – Consultation promoteur et projet lauréat

Projet lauréat : Equipe Windsor / Sébastien Euvé architecte



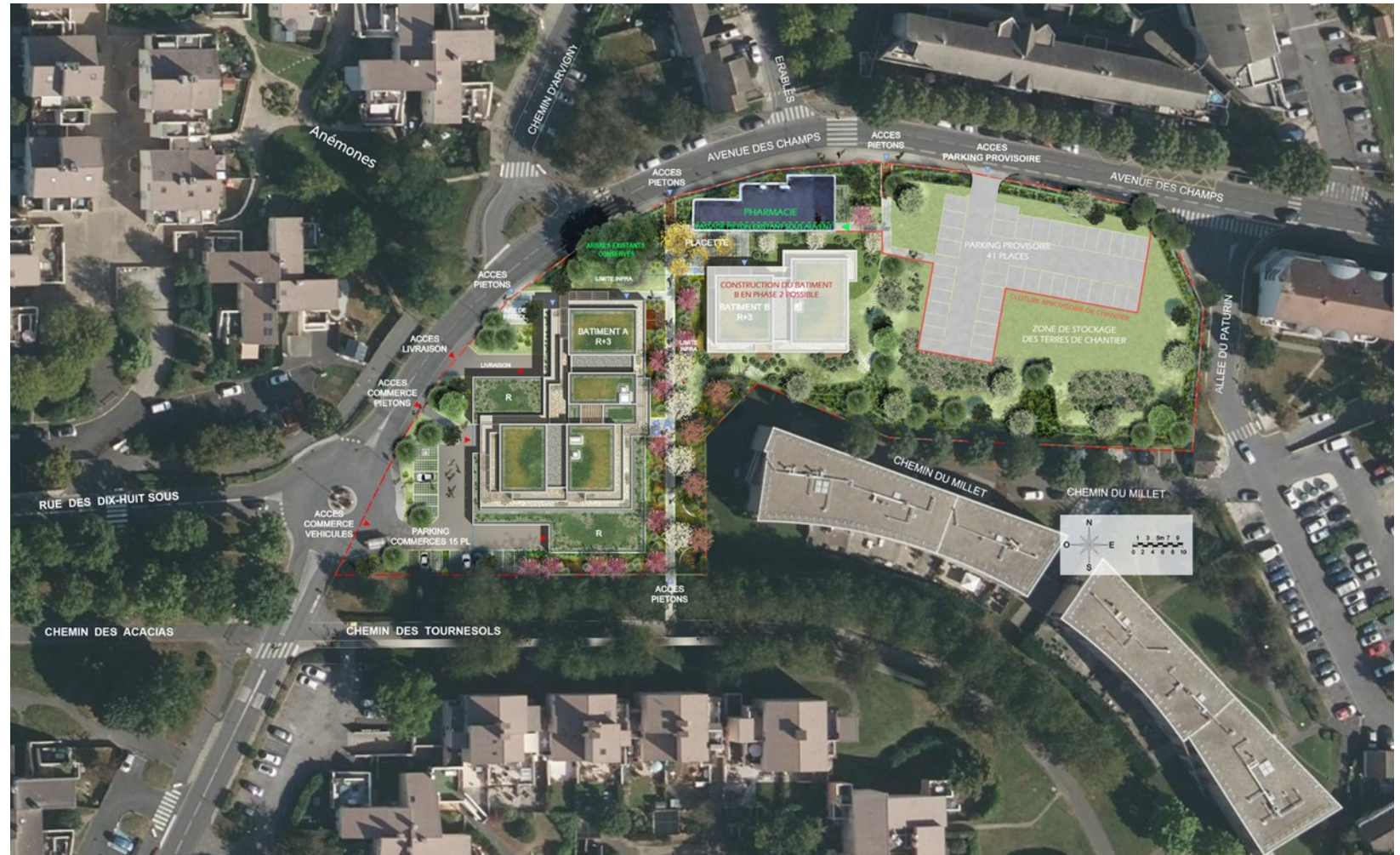
1- Le retour d'un commerce de proximité début 2028

- Programme d'environ 300 m² de commerce (supérette de quartier type G20 ou Coccinelle) livré en 2028
- Parking clientèle de 15 places
- Aménagement d'un trottoir sur l'avenue des champs avec stationnement public
- Aménagement d'un parking provisoire de 51 places à l'emplacement de l'ancien Intermarché pendant la phase travaux
- Déménagement de la pharmacie au sud de la commune (lot Mercure) en 2027



2- Phasage de l'opération : 1^{ère} tranche lancée en 2026

- Fermeture du parking du centre commercial (maintien d'une dizaine de places pour la pharmacie) en 2025
- Construction d'un bâtiment de 28 logements + 1 supérette de 300 m² environ en rdc (2026 à 2028)
- 1 parking clients de 15 places
- 1 parking provisoire de 51 en 2027 pour la pharmacie et les riverains pendant les travaux de construction après démolition du centre commercial

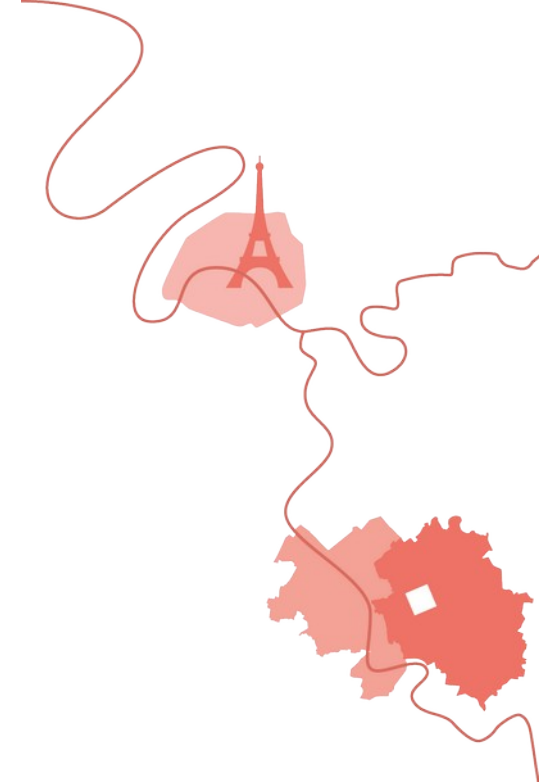


3- Phasage de l'opération : 2ème tranche lancée en 2028

- Déménagement de la pharmacie fin 2027
- Construction de 2 bâtiments de 78 logements en accession
- Aménagement d'un parc paysager et des circulations internes
- Livraison : 2029



Opération du Miroir d'Eau à Savigny-le-Temple

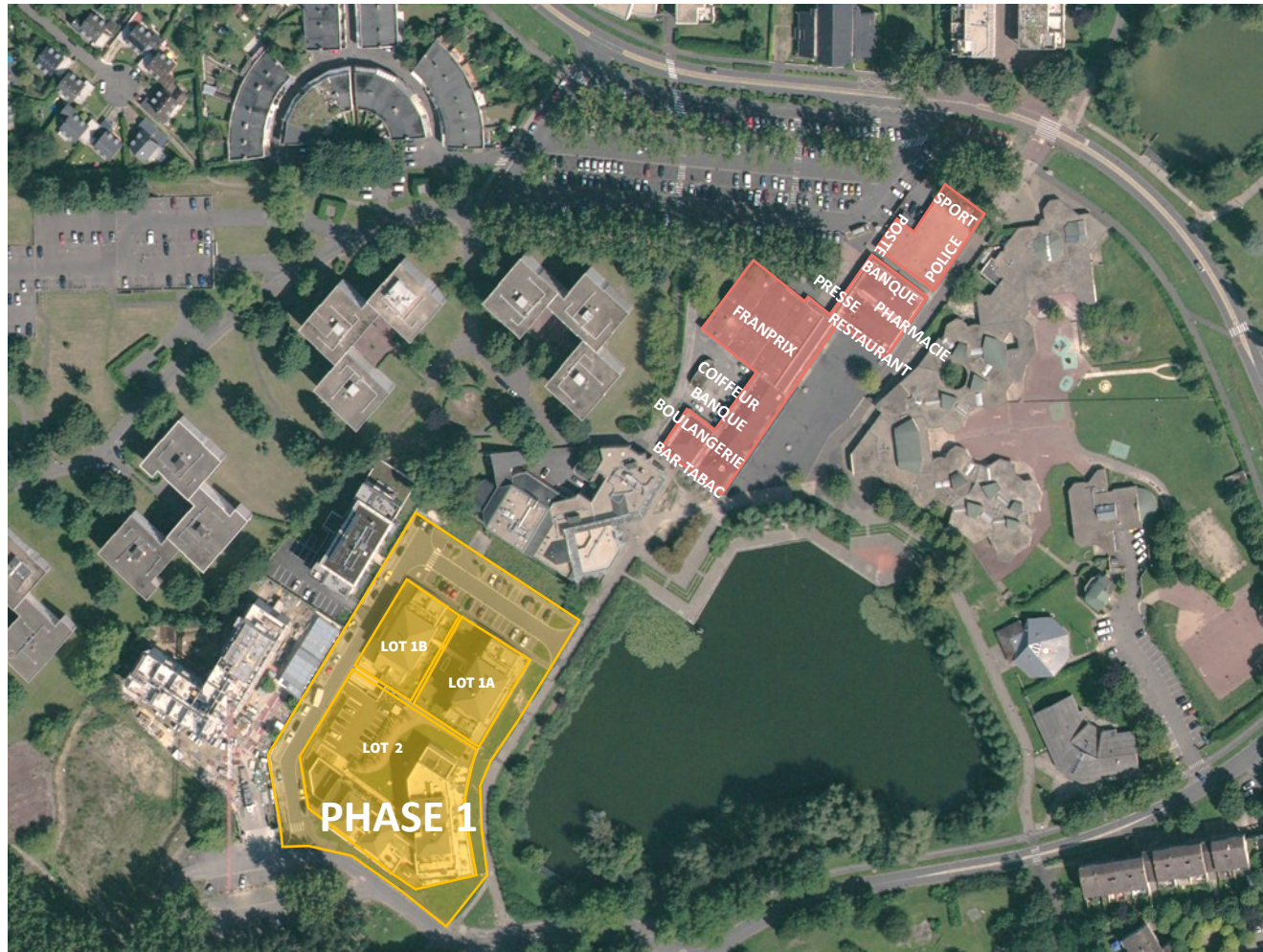


Années 90 - Avant la requalification



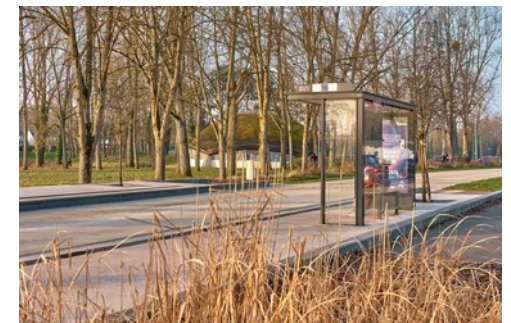
- De 1972 à 1991, l'EPA a créé un ensemble urbain structurant comprenant des logements, des commerces, des services de proximité, des espaces publics et un collège, autour de l'étang du Miroir d'eau.
- Il s'agit d'un des premiers quartiers de l'OIN

2008 à 2013 – Réalisation de la 1^{ère} Phase



- Dès 2008, une première phase de requalification a été engagée.
- Sur l'emprise de l'ancien collège Louis-Armand, dont les bâtiments ont été démolis.
- Une réalisation d'environ 240 logements collectifs dont une résidence services pour seniors, et la réorganisation des espaces publics.

2014 à 2024 – Réalisation de la 2nde Phase



- Démolition des bâtiments vieillissants abritant plusieurs services publics,
- Construction de 3 lots promoteurs comprenant au total 254 logements,
- Les commerçants ont alors été relocalisés dans de nouvelles cellules commerciales neuves en rdc des bâtiments.

