

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 11 DÉCEMBRE 2019**

N°CT2019.5/126

L'an deux mil dix neuf, le onze décembre à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni en salle des conseils de l'Hôtel de Ville de Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant la majorité des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Monsieur Jean-Jacques JEGOU, Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Michel GERCHINOVITZ, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Madame Danièle CORNET, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Monsieur Serge FRANCESCHI, vice-présidents.

Monsieur Yvan FEMEL, Madame Sylvie GERINTE, Monsieur Cédric TARTAUD-GINESTE, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Madame Delphine MELKONIAN, Monsieur François VITSE, Madame Catherine CHICHEPORTICHE, Madame Catherine DE RASILLY, Monsieur Michel DE RONNE, Monsieur Thierry DEBARRY, Madame Patrice DEPRez, Madame Marie-Christine DIRRINGER, Monsieur Christophe FOGEL, Madame Marie-Claude GAY, Madame Frédérique HACHMI, Monsieur Bruno HELIN, Madame Brigitte JEANVOINE, Monsieur Bruno KERISIT, Monsieur Moncef MAIZ, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Madame Sabine PATOUX, Madame Séverine PERREAU, Madame Hélène ROUQUET, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Michel SASPORTAS, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Monsieur Didier STHOREZ, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Michel WANNIN, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Patrick DOUET à Monsieur Laurent CATHALA, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET à Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Gérard GUILLE à Monsieur Thierry DEBARRY, Monsieur Thierry HEBBRECHT à Monsieur Cédric TARTAUD-GINESTE, Madame Khadija OUBOUMOUR à Madame Danièle CORNET, Monsieur Richard ANANIAN à Monsieur Serge FRANCESCHI, Madame Ange CADOT à Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Luc CARVOUNAS à Monsieur Michel GERCHINOVITZ, Madame Marie-Carole CIUNTU à Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Madame Mireille COTTET à Monsieur Bruno HELIN, Monsieur Didier DOUSSET à Monsieur Jean-Jacques JEGOU, Monsieur Roger DUPRE à Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Corinne DURAND à Monsieur Christophe FOGEL, Monsieur Mehedi HENRY à Monsieur Denis OZTORUN, Madame Valérie MAYER-BLIMONT à Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Luc MBOUMBA à Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Carine REBICHON-COHEN à Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Axel URGIN à Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Georges URLACHER à Madame Sylvie GERINTE, Monsieur Christian VANDENBOSSCHE à Madame Catherine CHICHEPORTICHE, Madame Laurence WESTPHAL à Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD.

Etaient absents excusés :

Madame Françoise LECOUFLE, Madame Sylvie CHABALIER, Monsieur Serge DALEX, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Oumou DIASSE, Monsieur Nicolas GEORGES, Monsieur Philippe GERBAULT, Madame Anna LOUIS, Monsieur Gaëtan MARZO, Monsieur Akli MELLOULI, Madame Dominique TOUQUET.

Secrétaire de séance : Monsieur Thierry DEBARRY.

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/12/19
Accusé réception le	19/12/19
Numéro de l'acte	CT2019.5/126
Identifiant télétransmission	094-200058006-20191211-Imc114423-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 11 DÉCEMBRE 2019**

Nombre de votants : 63

Vote(s) pour : 63

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/12/19
Accusé réception le	19/12/19
Numéro de l'acte	CT2019.5/126
Identifiant télétransmission	094-200058006-20191211-lmc114423-DE-1-1



SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 11 DÉCEMBRE 2019

N°CT2019.5/126

OBJET : **Aménagement** - Opération des Trois tours à Alfortville - Adoption du traité de concession d'aménagement avec la Société Publique Locale d'aménagement Grand Paris Sud Est Avenir Développement

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5211-1 et suivants et L.5219-2 et suivants ;

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L.300-5 et suivants ;

VU le code de la commande publique et notamment l'article L. 2511-2 ;

VU le décret n° 2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir dont le siège est à Créteil ;

VU la délibération du conseil municipal de la commune d'Alfortville n°2017/254 du 14 décembre 2017, approuvant le retrait du site des Trois Tours du périmètre de la ZAC Chantereine ;

CONSIDERANT que, situé au sud-ouest de la Ville, le long de la Seine, le projet s'inscrit au sein du quartier Chantereine sur un foncier d'une superficie de 10 149 m² environ ;

CONSIDERANT que, initialement inclus dans le périmètre de la ZAC Chantereine, le site des Trois Tours a toutefois été retiré du périmètre de la ZAC par délibération du conseil municipal d'Alfortville n°2017/254 du 14 décembre 2017, aucune intervention sur le périmètre concerné n'étant prévue dans le cadre de la ZAC ;

CONSIDERANT que le site dit « des Trois Tours » est aujourd'hui l'un des 4 secteurs d'intervention du Nouveau Projet de Rénovation Urbaine (NPRU), à côté des secteurs San Benedetto, Lacore Moreau et Langevin, porté par l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir et la Ville d'Alfortville, en lien avec l'ANRU et l'ensemble des partenaires ;

CONSIDERANT que le projet de NPRU doit ainsi permettre de : favoriser le parcours résidentiel et la mixité de l'offre de logements à l'échelle du quartier sud et du quartier politique de la ville (QPV) en particulier ; l'objectif affiché étant de passer d'un quartier comptant 99% de logements sociaux en 2009 (avant le premier programme) à 48% à l'achèvement du nouveau programme ; redynamiser le commerce et l'offre de services à la population ; l'objectif étant de confirmer la mixité fonctionnelle du quartier, tant en proposant aux habitants une offre diversifiée de commerces et services qu'en remettant à niveau et repensant les équipements publics présents : maison des services publics, maison de santé, médiathèque, locaux associatifs, nouveaux

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/12/19
Accusé réception le	19/12/19
Numéro de l'acte	CT2019.5/126
Identifiant téléransmission	094-200058006-20191211-lmc114423-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 11 DÉCEMBRE 2019**

commerces de proximité ;

CONSIDERANT que ce projet prévoit la démolition des trois immeubles sis 5-7-9 rue Nelson Mandela (351 logements) par Logial OPH, aujourd'hui propriétaire des bâtiments, et suppose au préalable le relogement des ménages ; que cette démolition doit permettre une recomposition urbaine du quartier ;

CONSIDERANT que le projet d'aménagement sur ce périmètre prévoit une densité de construction aujourd'hui fixée à 24 307 m² environ de surface de plancher (SDP), permettant de développer : 23 057 m² de SDP de nouveaux logements répartis comme suit : 5 200 m² environ de SDP de logements locatifs sociaux par Logial OPH pour un total de 80 logements ; 6 500 m² de SDP en contrepartie à la Foncière Logement ; 11 357 m² environ de SDP de logements en accession à la propriété ; 1 250 m² environ de surfaces en rez-de-chaussée dédiés à la construction d'équipements publics, qui ne seront pas réalisés par la SPLA Grand Paris Sud Est Avenir Développement dans le cadre du traité de concession : une salle associative de 75 m² environ sous maîtrise d'ouvrage ville ; une maison des services publics de 275 m² environ sous maîtrise d'ouvrage ville ; la médiathèque Saint-Pierre relocalisée, sur une superficie d'environ 450 m² sous maîtrise d'ouvrage GPSEA ; une maison de santé de 450 m² environ sous maîtrise d'ouvrage GPSEA.

CONSIDERANT que, en accord de la ville d'Alfortville, il est proposé de confier la réalisation de cette opération à la Société publique locale d'aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) dans le cadre d'un traité de concession d'aménagement ; que la passation de ce contrat est réalisée sans mise en concurrence, les critères de quasi-régie étant réunis selon les dispositions de l'article L.2511-2 du code de la commande publique et de l'article L.300-5-2 du code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT que le traité de concession d'aménagement, ci-annexé, a pour objet de fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles le concessionnaire réalisera ses missions, sous le contrôle de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir ;

CONSIDERANT que la principale mission du concessionnaire consistera à réaliser sous sa maîtrise d'ouvrage les travaux et équipements concourant à l'opération et à réaliser l'ensemble des études nécessaires à cette fin ; que le traité de concession pourra être modifié par voie d'avenant pour tenir compte des évolutions qui seraient apportées à l'opération d'aménagement ;

CONSIDERANT que la concession d'aménagement est d'une durée de 8 ans ;

CONSIDERANT que les charges supportées par l'aménageur pour la réalisation de l'opération sont couvertes par les produits à provenir des cessions ou des concessions d'usages et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, ainsi que des produits financiers ;

CONSIDERANT qu'aucune participation du concédant n'est prévue dans le cadre de cette opération ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/12/19
Accusé réception le	19/12/19
Numéro de l'acte	CT2019.5/126
Identifiant télétransmission	094-200058006-20191211-lmc114423-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 11 DÉCEMBRE 2019**

CONSIDERANT que le bilan prévisionnel de la concession est estimé à 8 531 000 € HT en dépenses ; que ce bilan est annexé au présent traité de concession et détaille l'ensemble des postes de dépenses et de recettes ; que les recettes de l'opération sont quant à elles assurées par la cession des charges foncières estimées à 8 585 000 € HT ;

CONSIDERANT que l'opération fait partie du projet ANRU mais ne bénéficie pas de subventions, le bilan prévisionnel d'aménagement étant excédentaire ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE REGULIEREMENT CONVOQUE,
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

ARTICLE 1 : **APPROUVE** le traité de concession d'aménagement, ci-annexé, à passer entre la SPLA Grand Paris Sud Est Avenir Développement et Grand Paris Sud Est Avenir.

ARTICLE 2 : **AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à signer ledit traité.

FAIT A CRETEIL, LE ONZE DÉCEMBRE DEUX MIL DIX NEUF.

Le Président,



Signé
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/12/19
Accusé réception le	19/12/19
Numéro de l'acte	CT2019.5/126
Identifiant télétransmission	094-200058006-20191211-lmc114423-DE-1-1

**TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT
POUR LA REALISATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT
DITE DES TROIS TOURS**

A ALFORTVILLE

Entre :

L'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir

Et :

La Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement

Transmis au représentant de l'Etat par le concédant le :

Notifié par le Concédant au Concessionnaire le :

.....

Table des matières

PREAMBULE.....	6
TITRE I - MODALITES GENERALES.....	9
ARTICLE 1 - OBJET DU TRAITE DE CONCESSION	9
1.1 Objet et programmation de l’opération d’aménagement	9
1.2 Documents contractuels	10
ARTICLE 2 - MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE	11
ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT.....	14
ARTICLE 4 – OPERATIONS NON PREVUES AUX TERMES DU PRESENT TRAITE DE CONCESSION.....	16
ARTICLE 5 - DATE D'EFFET ET DUREE DU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	16
ARTICLE 6 – PROPRIETE DES DOCUMENTS.....	17
ARTICLE 7 – PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES	17
ARTICLE 8 – ASSURANCES	18
ARTICLE 9 – DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT	18
ARTICLE 10 – ORGANISATION DU SUIVI DU TRAITE	18
TITRE II – DISPOSITIONS FONCIERES	20
ARTICLE 11 – SITUATION FONCIERE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PERIMETRE DE L’OPERATION.....	20
ARTICLE 12 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES TERRAINS	20
12.1 Acquisitions amiables.....	21
12.2 Droit de préemption.....	21
12.3 Droit de délaissement	22
12.4 Acquisition des biens par expropriation pour cause d’utilité publique	22

12.5 Information du Concédant sur les prérogatives de puissance publique.....	22
ARTICLE 13 – RELOGEMENT DES OCCUPANTS	23
ARTICLE 14 – MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS BATIS OU NON BATIS.....	23
14.1 Modalités générales.....	23
14.2 Cahier des charges de cession de terrains	23
14.3. Conditions particulières.....	25
14.4 Agrément du Concédant	25
TITRE III – REALISATION DES OUVRAGES ET DES EQUIPEMENTS.....	26
ARTICLE 15 – PROGRAMME DES TRAVAUX A LA CHARGE DU CONCESSIONNAIRE	26
ARTICLE 16 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS D’ETUDE, DE MAITRISE D’ŒUVRE ET DE TRAVAUX PAR LE CONCESSIONNAIRE	26
ARTICLE 17 – PRESENTATION DES AVANT – PROJETS ET PROJETS D’EXECUTION – ETUDES TECHNIQUES.....	26
ARTICLE 18 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L’OPERATION	27
ARTICLE 19 – INDEMNITES AUX TIERS.....	28
ARTICLE 20 – ENTRETIEN DES OUVRAGES.....	28
ARTICLE 21 – REMISE ET TRANSFERT DES OUVRAGES	28
TITRE IV – DISPOSITIONS FINANCIERES.....	31
ARTICLE 22 – FINANCEMENT DE L’OPERATION.....	31
22.1. Dispositions générales.....	31
22.2. Participations des tiers.....	31
22.3. Participation du Concédant.....	32
ARTICLE 23 - COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS.....	33
ARTICLE 24 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES.....	34

ARTICLE 25 - GARANTIE DES EMPRUNTS	35
ARTICLE 26 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR.....	35
TITRE V – MODALITES D'EXECUTION ET D'EVOLUTION DU TRAITE	37
ARTICLE 27 – EXECUTION ET MODIFICATION DU TRAITE	37
TITRE VI – MODALITES D'EXPIRATION DU TRAITE.....	38
ARTICLE 28 - REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION	38
ARTICLE 29 – RESILIATION - RACHAT – DECHEANCE.....	38
29.1. RESILIATION SIMPLE	38
29.2. RACHAT.....	38
29.3. DECHEANCE – RESILIATION POUR FAUTE	39
29.4. RESILIATION EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE DU CONCESSIONNAIRE	39
ARTICLE 30 - SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS.....	39
ARTICLE 31 – CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DU TRAITE	40
31.1 Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement	40
31.2 Opérations de liquidation et rémunération correspondante	42
31.3 Indemnité pour cessation anticipée du Traité	42
31.4 Modalités de règlement	43
ARTICLE 32 – CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DU CONTRAT	43
TITRE VII – DISPOSITIONS FINALES.....	45
ARTICLE 33 – INTERETS MORATOIRES.....	45
ARTICLE 34 – PENALITES.....	45
ARTICLE 35 - CESSION DU TRAITE.....	45
ARTICLE 36 - DOMICILIATION	46
ARTICLE 37 - LITIGES.....	46
PIECES ANNEXEES.....	47

Annexe 1 - Délibération conseil de Territoire	48
Annexe 2 - Délibération du Conseil d'Administration de GPSEAD.....	49
Annexe 3 - Les 4 secteurs de la convention PNRU	50
Annexe 4 - Plan masse de l'opération	51
Annexe 5 - Bilan financier prévisionnel.....	52
Annexe 6 - Plan parcellaire initial.....	53
Annexe 7 - Protocole de préfiguration du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain du quartier Chantereine à Alfortville	54
Annexe 8 - Convention cadre de l'EPT 11 Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) cofinancée par l'ANRU dans le cadre du NPNRU	54
Annexe 9 - Convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier Chantereine à Alfortville (94) cofinancé par l'ANRU dans le cadre du NPNRU	54



Entre

L'établissement public territorial GRAND PARIS SUD EST AVENIR (GPSEA)

Identifié sous le numéro SIREN 200 058 006, dont le siège a été fixé par le décret n°2015-1657 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris, 14 rue Le Corbusier – 94 000 CRETEIL,

Représenté par Monsieur Laurent CATHALA dûment habilité à signer le présent traité de concession par une délibération du Conseil de territoire n°xxx du 11 décembre 2019 (annexe n°1).

Ci-après dénommé « le Concédant », « l'EPT » ou « GPSEA »

D'une part,

Et

Grand Paris Sud Est Avenir Développement, Société Publique Locale d'Aménagement au capital de 528 675 euros,

Identifiée sous le numéro R.C.S. Créteil 354 049 918, dont le siège est 14 rue Le Corbusier – 94 000 CRETEIL,

Représentée par Monsieur Laurent Cathala, son mandataire, agissant au nom et pour le compte du conseil d'administration en vertu d'une délibération en date du 26 novembre 2019 (annexe n°2).

Ci-après dénommée le « Concessionnaire », « l'Aménageur » ou « GPSEAD »

D'autre part,

PREAMBULE

La Ville d'Alfortville a signé, le 13 février 2009, une convention de financement du projet de renouvellement urbain avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) et l'ensemble des partenaires du projet (les bailleurs, la Caisse des dépôts et l'Etat). Le quartier Chantereine a fait l'objet d'une première intervention de l'ANRU dans le cadre du programme national de renouvellement urbain (PNRU). A cet effet, une zone d'aménagement concertée (ZAC) a été créée par délibération du 4 juin 2009 du conseil municipal de la Ville d'Alfortville. L'opération a été concédée à Grand Paris Aménagement par un traité de concession en date du 8 février 2011.

Initialement, le site des Trois Tours était inscrit dans le périmètre de la ZAC Chantereine, toutefois pour des raisons opérationnelles, il en a été retiré par délibération du conseil municipal d'Alfortville n°2017/254 du 14 décembre 2017.

Dès 2009, lors de la contractualisation du PNRU, il avait été envisagé par l'ANRU et les partenaires de démolir les trois tours restantes afin d'y développer une opération mixte de logements et d'activités.

En partenariat avec la ville d'Alfortville, l'ANRU et les partenaires, Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) coordonne le Nouveau Projet de Renouvellement Urbain du quartier Chantereine à Alfortville, qui s'inscrit dans la poursuite de la rénovation urbaine initiée en 2009. Le projet a pour objectif de :

- Favoriser le parcours résidentiel et la mixité de l'offre de logements à l'échelle du quartier sud et du QPV en particulier ; l'objectif affiché étant de passer d'un quartier comptant 99% de logements sociaux en 2009 (avant le premier programme) à 48% à l'achèvement du nouveau programme ;
- Redynamiser le commerce et l'offre de services à la population ; l'objectif étant de confirmer la mixité fonctionnelle du quartier, tant en proposant aux habitants une offre diversifiée de commerces et services qu'en remettant à niveau et repensant les équipements publics présents.

A l'issue de la présentation du projet de rénovation urbaine en comité national d'engagement de l'ANRU le 26 novembre 2018, une convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier Chantereine à Alfortville sera présentée pour adoption **en conseil de territoire** et **en conseil municipal de la Ville d'Alfortville** au mois de décembre 2019. Ladite convention sera également signée par l'ANRU et l'ensemble des partenaires.

Le Projet de Rénovation Urbaine concerne 4 secteurs (cf annexe 3) :

- Site dit des « Trois Tours » ;

- Lacore ;
- San Benedetto Goujon (SBG) ;
- Montaigne.

Le site dit des « Trois Tours » est l'objet du présent traité de concession.

L'opération des Trois tours s'inscrit dans la volonté municipale de permettre la reconstitution de l'offre tout en renforçant l'équilibre territorial du peuplement, en mobilisant toutes les opportunités foncières y compris celles issues de démolitions dans ce secteur stratégique, proche de la Seine et de la future gare du Grand Paris Express.

La démolition des trois tours permettra une recomposition urbaine de ce nouveau cœur de quartier, achèvera sa rénovation et confirmera son caractère mixte.

La rénovation du site des Trois tours permettra ainsi le désenclavement nord – sud du quartier en favorisant l'extension du paysage vert créé par le mail Olympe des Gougues et en permettant de créer une liaison entre la place San Benedetto vers la digue d'Alfortville via le centre du quartier Chantereine et le site ex-BHV.

En termes d'équipements, l'objectif est d'accueillir plus spécifiquement des services aux habitants dans le quartier Sud en lieu et place des Trois tours pour rééquilibrer l'offre entre les secteurs de la ville.

Il est à noter que le Traité de Concession d'Aménagement relatif à l'opération dite des « Trois Tours » est conclu entre Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) et la Société Publique Locale d'Aménagement dans le cadre d'une quasi-régie, l'ensemble des conditions prescrites à l'article L.2511-1 du Code de la commande publique étant remplies.

Ainsi, le présent traité de concession d'aménagement n'a pas fait l'objet d'une procédure préalable de publicité et de mise en concurrence.

Le présent traité est destiné à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle de **l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand Paris Sud Est Avenir**.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

TITRE I - MODALITES GENERALES

ARTICLE 1 - OBJET DU TRAITE DE CONCESSION

1.1 Objet et programmation de l'opération d'aménagement

En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, GPSEA, compétent en matière de développement économique et d'aménagement conformément à l'article L5219-5 du Code Général des Collectivités Territoriales concède à l'Aménageur qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement dite des « Trois Tours ».

Le périmètre du projet des Trois Tours est situé sur la ville d'Alfortville, dans le Val-de-Marne (94).

Conformément à la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier Chantier à Alfortville, le site des 3 Tours à aménager se situe à l'intérieur de l'îlot délimité par les rues Nelson Mandela, Descartes, Olympe de Gouges et le quai de la Révolution. Le site, objet du présent traité, représente une superficie d'environ 10 149 m², soit 1,01 hectares, repéré sur le plan joint en annexes 3 et 4 du Traité.

Ce projet consiste en la réalisation d'immeubles collectifs de logements accueillant des services en pied d'immeuble, ainsi que les voies de desserte et espaces publics attenants.

Le programme prévisionnel des constructions comprend :

- la réalisation de 80 nouveaux logements locatifs sociaux pour environ 5 200 m² SDP ;
- la réalisation de 6 500 m² de SDP de nouveaux logements sous maîtrise d'ouvrage Association Foncière Logement (AFL)
- la réalisation de 11 357 m² SDP environ de nouveaux logements en accession libre ;
- la création de surfaces destinées à des services d'environ 1 250 m² SDP en rez de chaussée des immeubles, livrées brutes non aménagées.

Le programme prévisionnel des services – 1 250 m² SDP - comprend :

- 275 m² SDP destinés à une maison de services publics ;
- 75 m² SDP destinés à des locaux associatifs ;
- 450 m² SDP destinés à une maison de santé ;
- 450 m² SDP destinés à la médiathèque Saint-Pierre relocalisée.

Il est précisé que l'aménagement de la maison de services publics et des locaux associatifs se fera sous maîtrise d'ouvrage de la Ville.

L'aménagement de la maison de santé et de la médiathèque se fera sous maîtrise d'ouvrage de l'EPT.

L'opération comprend l'ensemble des travaux d'aménagement et d'équipement des terrains à réaliser pour répondre aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de la concession.

1.2 Documents contractuels

Les documents contractuels sont constitués de la présente convention et des annexes suivantes :

- Annexe n°1 : délibération du conseil de territoire n°xxx du 11 décembre 2019 habilitant Monsieur le Président ou son représentant à signer le présent traité de concession
- Annexe n° 2 : délibération du conseil d'administration de la SPLA GPSEAD n°xxx du 26 novembre 2019 habilitant Monsieur le Président-Directeur général à agir au nom et pour le compte du CA de GPSEAD
- Annexe n°3 : les 4 secteurs de la convention PNRU
- Annexe n°4 : Plan masse de l'opération
- Annexe n°5 : Bilan financier prévisionnel
- Annexe n°6 : Plan parcellaire initial
- Annexe n°7 : Protocole de préfiguration du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain du quartier Chantereine à Alfortville
- Annexe n°8 : convention cadre de l'EPT 11 Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) cofinancée par l'ANRU dans le cadre du NPNRU
- Annexe n°9 : convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier Chantereine à Alfortville (94) cofinancé par l'ANRU dans le cadre du NPNRU
- Annexe n°10 : Le programme des équipements publics réalisés par le Concessionnaire

- Annexe 11 : Le calendrier prévisionnel de l'opération

ARTICLE 2 - MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

Conformément aux dispositions de l'article L.300-4 du code de l'urbanisme, le Concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution, ainsi que l'achat et la commercialisation des terrains situés dans le périmètre de la concession d'aménagement, tel que visé en annexe 4, dans les conditions ci-après précisées.

Aussi, la mission du Concessionnaire comprend l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation complète de l'opération d'aménagement. D'une manière générale, le Concessionnaire assure l'ensemble des études, la commercialisation, les tâches de gestion et la coordination indispensables à la bonne fin de l'opération ainsi qu'en tout temps, une complète information du Concédant sur les conditions de déroulement de l'opération, ses missions et interventions, sous son contrôle et en lien avec la commune d'Alfortville, dans le respect des éléments fondamentaux de l'opération définie et assure, sur ses documents de commercialisation (papiers et dématérialisés), la visibilité du Concédant et de la commune d'Alfortville (en particulier par la mise en avant des logos de ces derniers), lesdits documents devant être transmis pour avis au Concédant au moins 15 jours avant leur publication.

Plus précisément, en application du présent traité, le Concessionnaire devra :

- **Procéder à toutes les études opérationnelles** (techniques, urbanistiques et environnementales) nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement et notamment :
 - toutes les études qui s'avèreraient nécessaires à la programmation et à l'élaboration du projet,
 - l'ensemble des dossiers préalables aux autorisations nécessaires au vu de la législation et de la réglementation en vigueur.
- **Acquérir**, auprès de la Ville, **la propriété des parcelles** situés dans le périmètre de l'opération et nécessaires à la réalisation de celle-ci ainsi que les parcelles situées en dehors du périmètre, qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération ;

le Concessionnaire pourra utiliser tous les moyens mis à sa disposition y compris, le cas échéant, la voie de l'expropriation ou de la préemption.

Il est ici précisé que la démolition des 3 Tours sis 5,7 et 9 rue Nelson Mandela, sur l'emprise foncière du projet d'aménagement objet du présent Traité, sera réalisée par le Maître d'ouvrage LOGIAL. Cette démolition s'entend superstructure et infrastructure, avec prise en charge de la pollution du bâti et des sols.

- **Faire établir**, le cas échéant, et **tenir à jour un plan parcellaire** des terrains bâtis ou non bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération, qui seront nécessaires à la réalisation de l'opération objet du Traité ainsi que de ceux des terrains et immeubles bâtis situés à l'extérieur de ce périmètre qui seraient nécessaires à la réalisation de l'opération objet du Traité ;
- **Gérer les biens acquis** : l'aménageur empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation des terrains, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande du concédant une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaire. La gestion des terrains acquis incombe à l'aménageur. Son coût sera imputé au bilan de l'opération ;
- Prendre à sa charge le coût des éventuelles **fouilles archéologiques** ;
- **Solliciter toute subvention extérieure** en cohérence avec la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier Chantier à Alfortville et les subventions déjà attribuées dans le cadre de cette convention. Il établit les dossiers de demande de subventions auprès des personnes publiques dont les programmes d'aides financières se rapportent aux missions qui lui confiées et est chargé du suivi de ces demandes et affectera les subventions attribuées en recettes de l'opération ;
- **Assister le Concédant**, le cas échéant, dans la négociation des conventions de participation aux équipements publics de l'opération, qui seront conclues entre le Concédant et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès de l'aménageur en application de l'article L311-4 du code de l'urbanisme (cf. article 15) ;
- **Réaliser la passation des marchés** d'études, de fournitures et de travaux nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;

- **Aménager les sols et réaliser les équipements d’infrastructures** concourant à l’opération destinés à être remis à la collectivité concédant, ou aux autres collectivités publiques intéressées, aux associations syndicales ou foncières ainsi qu’aux concessionnaires de service public ;
- **Réaliser les travaux et équipements** concourant à l’opération, sous sa maîtrise d’ouvrage, tels qu’ils seront définis au programme des équipements publics approuvé et prévus au présent traité de concession, destinés à être remis au Concédant et, le cas échéant, aux autres collectivités publiques intéressées, aux associations syndicales ou foncières ainsi qu’aux concessionnaires de service public ; assurer le suivi et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des autres bénéficiaires de cessions, locations ou concessions des terrains aménagés ;
- **Se tenir informé** de la progression de la démolition des 3 tours sises 5, 7 et 9 rue Nelson Mandela à Alfortville, incombant au bailleur social Logial ;
- **Veiller au respect par les entreprises et les tiers des prescriptions** urbaines, architecturales, paysagères et environnementales établies par le Concessionnaire après échange avec le Concédant et la Ville, jusqu’à l’instruction des permis de construire ;
- **Assurer la commercialisation** ou la location des terrains ou immeubles à bâtir dans les meilleures conditions possibles en mettant en place des moyens efficaces ; organiser toute structure d’accueil et de conseil des acquéreurs potentiels ;
- **Céder les terrains ou les immeubles bâtis**, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs ; préparer et signer tout acte nécessaire ;
- **Assurer la gestion financière** et comptable de l’opération ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés ;
- **Assurer la conduite de l’opération** et, notamment
 - assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l’opération,
 - assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations ou concession d’usage des terrains aménagés
 - participer à la concertation, à la communication, à l’accueil des usagers et des habitants ainsi qu’à l’animation liés à la conduite de l’opération d’aménagement, en coordination avec le Concédant la Ville ;

- **Elaborer et tenir à jour les documents de suivi et de contrôle** pour l'EPT (planning prévisionnel, documents financiers, présentation d'un rapport d'avancement annuel de l'opération) ;
- **Procéder à la clôture** de l'opération

Ces tâches pourront être modifiées et/ou complétées par avenant au Traité pour tenir compte des évolutions qui seraient apportées à l'opération d'aménagement.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT

Le concédant s'engage, pour sa part à :

- **Recueillir l'accord des collectivités** ou groupement de collectivités destinataires des équipements publics qui seront réalisés dans le cadre du Traité de concession sur le principe de réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 21 du présent traité et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- **Remettre au concessionnaire** l'ensemble des études que la ville d'Alfortville et GPSEA ont déjà réalisées ou ont en leur possession ;
- **Valider s'il en est d'accord les orientations** et les documents soumis à son approbation ; à défaut, tenir informé le Concessionnaire sous un délai de 45 jours à compter de la réception desdits documents ;
- **Autoriser le Concessionnaire** ou ses ayants droits à déposer toute demande d'autorisation administrative et tout mettre en œuvre pour s'assurer d'un traitement des demandes d'autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération dans les meilleurs délais ;
- **Mettre en conformité**, le cas échéant, les décisions et documents d'urbanisme ;

- **Céder au Concessionnaire** les biens immobiliers nécessaires à la mise en œuvre de l'opération dont il est ou sera propriétaire sous forme d'un apport en nature ; s'assurer que la ville d'Alfortville, propriétaire du foncier, cède ses terrains inclus dans le périmètre de la présente concession sous forme d'un apport en nature ;
- **Autoriser l'occupation** à titre gratuit de son domaine public ou privé pour la réalisation des travaux sous maîtrise d'ouvrage du Concédant, dans les cas prévus par l'article L.2125-1 du code général de la propriété des personnes publiques ;
- **Mettre à disposition du Concessionnaire** de manière temporaire et à titre gracieux les espaces publics nécessaires à la réalisation des opérations d'aménagement et de construction, sous maîtrise d'ouvrage du Concédant ;
- **Réaliser les équipements publics spécifiques** à l'opération qui, par nature sont à sa charge, s'ils ne sont pas déjà confiés au Concessionnaire dans le cadre du Traité ; le Concessionnaire pourra demander au Concédant d'être consulté sur les avant-projets avant leur approbation par les autorités compétentes ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels ;
- **Mettre en place, en cas de besoin, les moyens nécessaires** pour que soient versées au Concessionnaire les subventions par les partenaires publics de l'opération, affectées spécifiquement à des actions réalisées par le Concessionnaire dans le cadre du Traité, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme ;
- **Effectuer le suivi régulier** de l'opération et de sa gestion en s'assurant de la bonne articulation et de la bonne coordination avec ses services ;
- **Réexaminer, le cas échéant, les conditions de réalisation** de l'opération prévues dans le Traité ;
- **Valider annuellement les comptes** de la concession ;
- **Prononcer la clôture de l'opération.**

Ces missions pourront être modifiées et/ou complétées par avenant.

ARTICLE 4 – OPERATIONS NON PREVUES AUX TERMES DU PRESENT TRAITE DE CONCESSION

Le Concessionnaire doit obtenir l'autorisation préalable du Concédant chaque fois qu'il effectue pour le compte d'un tiers, des travaux ou tâches non prévus au Traité mais en rapport avec l'aménagement de la zone objet dudit Traité, hors opération de promotion dans le cadre de l'opération d'aménagement.

ARTICLE 5 - DATE D'EFFET ET DUREE DU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

Le Traité de concession d'aménagement est rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

GPSEA le notifiera au Concessionnaire en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'Etat.

Le Traité prendra effet à compter du lendemain de ladite notification.

A défaut de notification, la date de prise d'effet du Traité sera celle de sa signature.

Sa **durée est fixée à 8 ans** à compter de sa date de prise d'effet.

Toutes les missions devant être réalisées par le Concessionnaire au titre du Traité devront être achevées dans ce délai.

Si le Concessionnaire n'a pas été mis en mesure de réaliser certaines de ses missions en raison d'un événement qui lui est extérieur, les parties se rencontreront pour convenir d'une éventuelle prorogation de la durée du Traité.

Au cas où l'ensemble des missions du Concédant et de l'aménageur aurait été accompli avant le terme normal du Traité, la concession d'aménagement expirera de plein droit à la date de constatation de cet accomplissement.

La concession d'aménagement ne pourra pas être renouvelée ou prorogée par tacite reconduction.

ARTICLE 6 – PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application du Traité deviennent la propriété du Concédant ou, s'il y a lieu, des collectivités publiques, groupements de collectivités, établissements publics ou concessionnaires de services publics intéressés, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteurs qui y sont attachés.

Le Concessionnaire s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants des personnes ci-dessus désignées, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

ARTICLE 7 – PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Le Concessionnaire peut être amené, dans le cadre de l'exercice des missions qui lui sont confiées par le Traité, à traiter des données à caractère personnel, au sens de la réglementation issue notamment, au jour de l'entrée en vigueur de la Convention, du Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données) et de la loi n° 2018-493 du 20 juin 2018 relative à la protection des données personnelles.

A raison de l'autonomie et de l'expertise dont il dispose, le Concessionnaire est responsable du traitement de ces données à caractère personnel.

Il assume, à ce titre, l'ensemble des obligations découlant de ce statut et garantit notamment le respect des droits et l'information des personnes concernées.

Le Concessionnaire rend compte au Concédant au plus tard six (6) mois après l'entrée en vigueur du Traité des mesures qu'il a prises, au titre de l'exécution du Traité, pour se conformer aux dispositions susmentionnées applicables en matière de protection des données personnelles.

Sur simple demande du Concédant, le Concessionnaire fournit toute information ou document permettant de vérifier qu'il respecte les dispositions susmentionnées applicables en matière de protection des données personnelles.

ARTICLE 8 – ASSURANCES

Le Concessionnaire doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités, conformément à la législation en vigueur. Elles devront apporter les garanties suffisantes au regard du bilan prévisionnel de l'opération, le concédant ne pouvant se voir opposer en cas de sinistre l'absence ou l'insuffisance de garantie de la part de l'aménageur ou de son ou ses assureurs.

Le Concessionnaire s'engage à communiquer une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition du Concédant.

ARTICLE 9 – DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT

Pour l'exécution du Traité, le Concédant désigne comme représentant **Monsieur xxx**, , avec la faculté de déléguer à toute personne de son choix.

Il aura toute compétence pour le représenter et notamment pour donner l'accord du Concédant sur les avant-projets et projets d'exécution, et sur les remises d'ouvrages.

Le Concédant peut, à tout moment, modifier cette désignation.

ARTICLE 10 – ORGANISATION DU SUIVI DU TRAITE

GPSEA est compétent depuis le 1er janvier 2018 en matière d'aménagement de l'espace et assumera le pilotage de l'opération d'aménagement des Trois Tours, conformément aux dispositions législatives.

GPSEA assurera une coordination interne du suivi des opérations d'aménagement prévues dans le cadre des projets de renouvellement urbain. La Direction de l'aménagement, du développement économique et des déplacements, en lien avec la Direction de la cohésion territoriale, réunira régulièrement (a minima une fois par mois) l'ensemble des acteurs internes concernés par un ou plusieurs aspects des opérations d'aménagement économique : bâtiments, culture et sports, travaux d'assainissement et de voirie, développement durable, communication externe, espaces verts... Ces rencontres, auxquelles seront associées chaque fois que nécessaire les chefs de projet ville constitueront un temps d'information mais aussi de travail qui s'articulera avec les COTECH / COPIL opérationnels (préparation des ordres du jour, apports de réponses techniques...).

GPSEA défend une conception co-construite et collaborative de l'exercice de la compétence en lien avec les communes. Inscrits dans une logique de collaboration constructive soucieuse que le territoire se construise dans une relation de proximité et de respect des communes, GPSEA et les villes ont notamment souhaité adopter une charte de coopération relative à l'exercice de la compétence en matière d'aménagement de l'espace. C'est cette volonté de partage et de dialogue permanent, à travers différentes instances, qui sera mise en œuvre dans le cadre l'opération, objet du présent Traité.

Afin de créer un dialogue entre le Concédant et le Concessionnaire en vue d'une gestion transparente et efficace du Traité, il est prévu la mise en place des instances suivantes :

- Un comité technique composé du Concessionnaire, des représentants techniques de GPSEA et de la Ville d'Alfortville, ainsi que des représentants techniques de tout autre collectivité ou structure partenaire dont la participation apparaît comme pertinente au stade d'avancement du projet ;

- Un comité de pilotage, composé du Concessionnaire, des représentants élus de GPSEA et de la Ville d'Alfortville, ainsi que des représentants élus ou décideurs de tout autre collectivité ou structure partenaire, sous la présidence du Maire d'Alfortville et du Président de GPSEA.

TITRE II – DISPOSITIONS FONCIERES

ARTICLE 11 – SITUATION FONCIERE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PERIMETRE DE L'OPERATION

Le périmètre de l'opération d'aménagement, d'une superficie totale d'environ 10 149 m², soit 1,01 hectares, comprend des parcelles, entières ou partielles, bâties ou non bâties, appartenant à la Ville.

Les trois tours de logements existantes ont été réalisés par LOGIAL-OPH dans les années 1970 grâce à un bail emphytéotique conclu avec la Ville d'Alfortville. Une fois le patrimoine de LOGIAL-OPH démoli par ce dernier, le foncier reviendra à la ville.

Afin d'avoir un état des lieux de la maîtrise foncière des terrains, le Concessionnaire fait établir, en tant que de besoin, un plan et un état parcellaire des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération zone ainsi que de ceux des terrains et immeubles bâtis situés à l'extérieur de ce périmètre qui seraient nécessaires à la réalisation de l'opération objet du présent Traité.

Le plan parcellaire initial est joint en annexe n°6 du Traité.

Ce plan et cet état foncier seront mis à jour au fur et à mesure de la réalisation de l'opération et au moins une fois par an à la date de remise du CRAC afin que le Concessionnaire puisse, d'une part, rendre compte annuellement au Concédant des acquisitions et des cessions réalisées et, d'autre part, être en mesure de donner des descriptions précises du patrimoine de l'opération lors de la liquidation de celle-ci.

ARTICLE 12 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES TERRAINS

Dès que le Traité est exécutoire, le Concessionnaire peut procéder aux acquisitions des terrains situés dans le périmètre de l'opération d'aménagement.

Le périmètre définitif des terrains cédés sera déterminé d'un commun accord entre la Ville d'Alfortville, la SPLA GPSEAD et GPSEA, ceux à caractère public et destinés à le demeurer pouvant rester propriété de la Ville.

Quatre modes d'acquisition peuvent être mis en œuvre par le Concessionnaire pour la réalisation de ses missions telles que définies à l'article 2 du Traité de concession :

- l'acquisition amiable par le Concessionnaire ;
- l'exercice du droit de préemption ;
- l'acquisition après exercice du droit de délaissement ;
- l'expropriation.

12.1 Acquisitions amiables

Le Concessionnaire s'engage à procéder aux négociations foncières, préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'opération.

Le Concessionnaire met tout en œuvre pour acquérir à l'amiable les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération auprès des différents propriétaires.

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis formulée par le concessionnaire auprès du directeur des services fiscaux conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier.

En cas d'acquisition amiable des terrains situés en dehors du périmètre de l'opération mais indispensables à sa réalisation, le Concessionnaire doit en outre recueillir l'accord formel du Concédant.

12.2 Droit de préemption

Conformément aux articles L. 213-3 et R. 213-1 à R. 213-3 du code de l'urbanisme, le Concédant peut déléguer au Concessionnaire l'exercice du droit de préemption urbain sur le périmètre de l'opération tel que délimité au plan joint en Annexe 1. Le Concessionnaire exerce ce droit dans des conditions fixées par le titre 1er du Livre II du code de l'urbanisme, dès que le Traité est exécutoire, et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le Traité.

Les terrains et les immeubles bâtis acquis antérieurement par le Concédant en vertu du droit de préemption sont, le cas échéant, cédés de gré à gré au Concessionnaire, le prix de cession étant au moins égal au prix d'achat majoré des frais exposés par la Concédant.

12.3 Droit de délaissement

En cas d'usage du droit de délaissement par un ou des propriétaires situés dans le périmètre déclaré d'utilité publique, le Concessionnaire procèdera aux acquisitions des immeubles concernés.

12.4 Acquisition des biens par expropriation pour cause d'utilité publique

Le Concédant s'engage, si le Concessionnaire en fait la demande, à solliciter la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération au bénéfice du Concessionnaire, pour le cas où des accords amiables ne pourraient être conclus entre le Concessionnaire et des propriétaires et occupants d'immeubles compris dans le périmètre de l'opération d'aménagement.

Le Concessionnaire établit, aux frais de l'opération, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'arrêté déclarant cessibles les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération.

Pour sa part, le Concédant s'engage, lorsque le Concessionnaire en fera la demande, à solliciter l'arrêté de déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité au bénéfice du Concessionnaire.

En tant que de besoin, lorsque l'expropriation est prononcée au nom du Concédant, le Concédant s'engage à faire prononcer dans les moindres délais, à la demande du Concessionnaire, l'expropriation des immeubles que ce dernier ne parviendrait pas à acquérir à l'amiable.

Les terrains et immeubles expropriés seront acquis par le Concessionnaire au montant des indemnités totales fixées judiciairement ou amiablement.

Les cessions s'effectuent alors dans les conditions prévues aux articles L. 411-1 et suivants du code de l'expropriation.

12.5 Information du Concédant sur les prérogatives de puissance publique

Dans l'hypothèse où le Concessionnaire ferait l'usage de prérogatives de puissance publique, il s'engage à informer le Concédant des acquisitions réalisées au cours de l'exercice et des conditions auxquelles elles ont été définies.

En vertu de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le Concessionnaire dresse chaque année un tableau qu'il présente au Concédant des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé.

Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition ou de libération des immeubles se révéleraient sensiblement différentes de celles prévues au bilan prévisionnel joint en annexe au Traité (Annexe 5), l'Aménageur en informera le Concédant afin le cas échéant d'examiner la nécessité de modifier d'un commun accord les conditions financières de l'opération.

ARTICLE 13 – RELOGEMENT DES OCCUPANTS

Conformément à la convention PNRU, le relogement des occupants des 3 Tours sises aux 5, 7 et 9 rue Nelson Mandela à Alfortville est assuré par LOGIAL dans les meilleures conditions de rapidité.

ARTICLE 14 – MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS BATIS OU NON BATIS

14.1 Modalités générales

Les biens immobiliers acquis par le Concessionnaire, font l'objet de cessions, de concessions d'usages, de location ou de remises au profit soit des constructeurs, soit des collectivités publiques ou établissements publics ayant compétence pour en assurer la gestion, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées.

Chaque année, le Concessionnaire informe le Concédant des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.

14.2 Cahier des charges de cession de terrains

Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies, conformément aux dispositions de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme, par un cahier des charges (ci-après, « CCCT ») indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de SDP dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Le CCCT fixe également des prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales, paysagères et environnementales imposées pour la durée de la réalisation de l'opération.

Le CCCT peut être approuvé par le concédant à chaque cession en application de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme et est annexé à chacun des actes de cession entre le Concessionnaire et les acquéreurs.

En vertu de l'article R. 431-23 du code de l'urbanisme, le CCCT est une pièce obligatoire du dossier de demande de permis de construire.

Le CCCT deviendra caduc à la date de clôture de l'opération d'aménagement.

Le CCCT est établi par le Concessionnaire et comprend deux titres (trois le cas échéant) :

1°) Le titre Ier détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; si l'opération d'aménagement a été déclarée d'utilité publique, il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 411-2 du code de l'expropriation.

2°) Le titre II définit les droits et obligations de l'Aménageur et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par le Concessionnaire devra être précisée. Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.

3°) Le titre III fixe le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usage et à leurs ayants-droit ou ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.

14.3. Conditions particulières

LOGIAL OPH ou toute autre société filiale est destiné à acquérir un terrain permettant la réalisation d'un programme d'environ 5 200 m² de SDP logements sociaux. Le prix de cession est fixé à 200 €/m² de SDP, prix non indexable.

14.4 Agrément du Concédant

Afin de s'assurer du respect du programme des constructions à réaliser et des conditions, notamment financières, de la cession du terrain d'assiette de la construction, le Concessionnaire pourra notifier au Concédant :

- les noms et qualités des acquéreurs éventuels ;
- une description du programme de construction envisagé ;
- le prix de cession.

Cet accord sera valablement donné par le représentant du Concédant par courrier. A défaut de réponse dans un délai de 15 jours à compter de la notification, l'accord du Concédant sera réputé acquis.

Si le Concédant impose un prix de cession inférieur à celui résultant du bilan ci-annexé, la participation du Concédant du Traité sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et du prix effectivement payé par l'acquéreur.

Il en va de même si les conditions de paiement imposées par le Concédant entraînent pour le Concessionnaire une charge financière supplémentaire par rapport à celle résultant du bilan prévisionnel annexé au Traité.

Tout refus du Concédant d'agréer un acquéreur dont le projet de construction répond aux objectifs de l'opération d'aménagement pourra ouvrir droit pour le Concédant à compensation des conséquences financières qui en résultent.

TITRE III – REALISATION DES OUVRAGES ET DES EQUIPEMENTS

ARTICLE 15 – PROGRAMME DES TRAVAUX A LA CHARGE DU CONCESSIONNAIRE

Le Concessionnaire prend à sa charge, conformément à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, la réalisation et le financement de l'ensemble des études, constructions, travaux, équipements publics nécessaires à la réalisation de l'opération et dont la réalisation est à la charge du concessionnaire.

Le Concédant et le Concessionnaire arrêtent ensemble, chaque année, le programme et l'échéancier des travaux pour l'année à venir. A défaut d'accord, le dernier programme arrêté demeure en vigueur.

ARTICLE 16 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS D'ETUDE, DE MAITRISE D'ŒUVRE ET DE TRAVAUX PAR LE CONCESSIONNAIRE

Les contrats d'étude, de maîtrise d'œuvre et de travaux seront passés par le concessionnaire dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment des dispositions du Code de la commande publique.

ARTICLE 17 – PRESENTATION DES AVANT – PROJETS ET PROJETS D'EXECUTION – ETUDES TECHNIQUES

Les aménagements et équipements publics prévus au Traité et dont la réalisation est à la charge du Concessionnaire font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) établi(s) en accord avec les services concernés tant du Concédant que de la Ville qui devra les recevoir et, le cas échéant, les concessionnaires de services publics intéressés.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec le Concédant et la Ville.

Avant tout début d'exécution, les projets d'exécution présentés par le Concessionnaire doivent être acceptés par le Concédant et, le cas échéant, par les autres personnes intéressées.

Les avant-projets et projets sont réputés acceptés si le Concédant ou ces autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans un délai de un mois à compter de leur réception.

Dans l'hypothèse où le Concédant imposerait des prescriptions excédant les obligations usuelles d'un aménageur, le Concédant et le Concessionnaire s'engagent à en analyser conjointement les incidences financières sur le Traité afin, le cas échéant, d'adapter les modalités financières de celui-ci, étant entendu que le Traité n'emporte pas transfert de risque pour le Concédant.

ARTICLE 18 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

Le Concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et s'assure du suivi général des travaux et de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, les calendriers d'exécution des divers ouvrages dont il a la charge en qualité d'aménageur et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

Le Concédant et ses services ainsi que, le cas échéant, les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et de tous les documents relatifs aux ouvrages qu'ils demanderont. Ils pourront être invités par le Concessionnaire à visiter les chantiers. A cette occasion, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'au Concessionnaire et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ceux-ci font l'objet d'une réception à laquelle est invité le Concédant ainsi que la personne à laquelle les ouvrages doivent être remis.

Les uns et les autres sont appelés à formuler, s'il y a lieu, leurs observations sur les ouvrages exécutés, auprès du Concessionnaire qui demeure seul responsable des opérations de réception et des suites données aux observations formulées en sa qualité de maître d'ouvrage et qui doit mettre en œuvre les moyens nécessaires pour leur donner satisfaction.

Le Concessionnaire est investi, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet du Traité, de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux collectivités publiques en matière de travaux publics. Le Concessionnaire demeure, en même temps, soumis à toutes les obligations qui en découlent.

Le Concédant autorise par ailleurs le Concessionnaire à intervenir sur son domaine public pour la réalisation du programme des équipements et s'engage, si nécessaire à solliciter l'accord des autres collectivités concernées.

ARTICLE 19 – INDEMNITES AUX TIERS

Le Concessionnaire suit les contentieux liés à l'opération objet du Traité.

Toute indemnité due à des tiers par le fait du Concessionnaire dans le cadre de l'exécution du Traité est prise en compte au titre du bilan de l'opération objet du Traité.

Toutefois, dans le cas d'une faute lourde du Concessionnaire, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 34 ci-après.

ARTICLE 20 – ENTRETIEN DES OUVRAGES

Jusqu'à la remise des ouvrages, réalisée directement en application de l'article 21 ci-après, ceux-ci sont entretenus en parfait état par les soins du Concessionnaire et les dépenses correspondantes prises en compte au bilan de l'opération. Le Concédant, ou les personnes destinataires de ces ouvrages et équipements en assurent l'entretien ainsi que la reprise des abonnements en cours à partir de cette remise.

ARTICLE 21 – REMISE ET TRANSFERT DES OUVRAGES

Le Concédant est tenu de reprendre ceux des ouvrages réalisés en application du Traité qui ne sont pas destinés à être cédés et notamment les voiries, espaces libres et réseaux ; ces ouvrages et équipements étant considérés comme des biens de retour appartenant au Concédant et aux autres collectivités compétentes au fur et à mesure de leur achèvement, en cohérence avec l'avancement de l'opération et indépendamment des découpages opérationnels le cas échéant.

Le transfert de propriété de ces ouvrages et équipements au profit du Concédant ou des personnes publiques compétentes, ainsi que leur terrain d'assiette, a donc lieu de plein droit dès leur achèvement. L'achèvement est, au sens du présent article, réputé accompli au plus tard, pour les

voies et espaces libres, dès leur ouverture au public et, pour les réseaux et superstructures publiques, dès leur mise en exploitation.

Le retour ou la remise des ouvrages revenant aux concessionnaires de service public n'intervenant pas au présent Traité sera fixé dans le cadre des conditions précitées.

Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application du Traité et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'autres collectivités que le Concédant ou de groupement de collectivités, seront remis dès leur achèvement à leur destinataire par le Concédant.

Dans ce cas, ces collectivités sont invitées aux opérations de remise ; le Concédant leur remettant les ouvrages en présence du Concessionnaire.

Dès que les conditions permettant de constater l'achèvement des ouvrages sont réunies, le Concessionnaire invite le Concédant à participer aux opérations de remise desdits ouvrages, par courrier recommandé avec accusé de réception transmis au moins un mois avant la date fixée pour les opérations de remise. Le Concédant ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter le Concessionnaire à remédier aux défauts constatés. En cas de refus ou d'abstention du Concédant de participer aux opérations de remise, celle-ci est considérée comme accomplie de fait dès l'ouverture au public ou, pour les réseaux, dès leur mise en exploitation.

Les concessionnaires de service public intéressés par les ouvrages réalisés sont invités aux opérations de remise ; le Concédant, propriétaire de ces biens de retour, leur remet les ouvrages en présence du Concessionnaire.

Le Concessionnaire a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature du Concédant ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.

En outre, à la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, le Concessionnaire fournit au Concédant et éventuellement aux concessionnaires de services publics et aux administrations publiques compétentes une collection complète des plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés (DOE), ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle (DIUO, dossier d'utilisation, test de l'ensemble des équipements et attestation de bon fonctionnement).

De plus, à la remise des ouvrages au Concédant, le Concessionnaire établit une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de l'EPT :

- a) Identification et description technique de l'ouvrage ;
- b) Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :
- le coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et les frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio ;
 - le coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapporté à l'emprise de l'ouvrage remis ;
 - le coût des travaux supporté pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...) ;
 - les autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération du Concessionnaire, frais financiers... ; les charges indirectes sont affectées selon des clefs de répartition objectives ;
 - l'éventuelle participation due par le Concédant dans les conditions prévues à l'article 22.4 du Traité, majorée de la TVA ;
 - l'éventuelle participation due par une autre collectivité compétente selon les dispositions prévues à l'article 22.3 du Traité, majorée de la TVA.

Une fois la remise définitive d'ouvrages effectuée, les personnes publiques compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent la garde, le fonctionnement et l'entretien. Elles sont, dès lors, seules qualifiées pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 2270 du code civil.

TITRE IV – DISPOSITIONS FINANCIERES

ARTICLE 22 – FINANCEMENT DE L'OPERATION

22.1. Dispositions générales

Dans le cadre de l'exécution du Traité par le Concessionnaire, le Concédant assure le Concessionnaire de tout risque financier lié aux opérations d'aménagement.

Ainsi, les charges supportées par le Concessionnaire pour la réalisation de l'opération objet du présent traité sont couvertes par

- les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis,
- les produits financiers,
- les subventions
- les éventuelles participations du Concédant et d'autres personnes, dans les conditions définies par le Traité, tels qu'ils apparaissent dans le bilan financier prévisionnel visé à l'article 23 et ayant valeur contractuelle ou dans chaque budget prévisionnel annuel visé à l'article 24 ci-après, les premiers bilan et plan de trésorerie prévisionnels étant annexés après paragraphe au Traité.

22.2. Participations des tiers

Le Concessionnaire contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts du Concédant et les siens propres.

Le Concessionnaire peut recevoir des acomptes des bénéficiaires des cessions ou locations de terrains et immeubles bâtis, tels qu'ils se trouvent désignés en vertu de l'article 15 ci-dessus.

Le Concessionnaire est autorisé à solliciter lui-même, en vue de la réalisation de l'opération objet du Traité, toute aide financière directe ou indirecte.

Le Concessionnaire est notamment habilité par le Concédant à solliciter, en son lieu et place, toutes subventions susceptibles d'être attribuées pour les ouvrages, constructions et installations qu'il réalise dans le cadre du Traité.

Il doit cependant obtenir l'accord préalable du Concédant pour bénéficier des subventions de l'Etat, de collectivités territoriales ou d'un établissement public de coopération intercommunale (conformément aux articles L.300-5-III du code de l'urbanisme et L.123-2 du Code général des collectivités territoriales). Toute subvention accordée au Concessionnaire par un tiers fait l'objet d'une annexe au Traité définissant ses caractéristiques essentielles soit, notamment, son montant, ses conditions de versement et les modalités de contrôles conformément aux dispositions de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.

Le Concessionnaire devra ensuite rendre compte de l'utilisation de telles subventions auprès des personnes publiques qui les lui ont attribuées.

22.3. Participation du Concédant

Conformément à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et afin d'assurer le Concessionnaire de tout risque financier lié à l'opération d'aménagement objet du Traité, le Concédant s'engage à participer au coût de l'opération objet du Traité sous forme d'apports financiers au déficit de l'opération et à la réalisation des équipements publics relevant de sa maîtrise d'ouvrage.

Le montant total de la participation du Concédant au coût de l'opération, destinée à couvrir l'ensemble des charges de l'opération non couvertes par les produits de celle-ci, est fixée à 0 euros dans le bilan financier prévisionnel (Annexe n° 5).

Le montant de cette participation pourra être révisé par avenant au Traité approuvé par délibération du conseil de territoire du Concédant prise au vu d'un rapport spécial établi par le Concessionnaire et en fonction du bilan révisé prévu à l'article 23 du Traité.

Le Concessionnaire est soumis à un contrôle technique, financier et comptable exercé par le Concédant sur la gestion des apports précités dans les conditions suivantes prévues par l'article 23 du Traité.

Lorsque les prévisions budgétaires actualisées ne font pas apparaître le besoin d'une participation définitive mais seulement une insuffisance temporaire de trésorerie, le Concessionnaire ne sollicitera que le versement d'une avance, éventuellement renouvelable.

Conformément à l'article L 1523-2 4° du CGCT, les avances prévues à l'alinéa précédent font l'objet d'une convention approuvée par l'organe délibérant du Concédant puis conclue avec le Concessionnaire et qui précisera leur montant, leur durée, l'échéancier de leur remboursement ainsi que leur rémunération éventuelle.

ARTICLE 23 - COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS

Pour permettre au Concédant d'exercer son droit à contrôle technique, financier et comptable en application notamment des articles L. 300-5 du code de l'urbanisme et L. 1523-3 du code général des collectivités territoriales, le Concessionnaire doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet du Traité.

Le Concessionnaire établit chaque année un bilan financier prévisionnel global et actualisé de l'opération objet du Traité, faisant apparaître l'état, d'une part, des engagements réalisés en dépenses et en recettes et, d'autre part, des estimations des recettes et dépenses restant à réaliser, estimées en fonction des conditions économiques de l'année en cours ainsi que, éventuellement, la charge résiduelle non couverte par les produits de l'opération en résultant pour le Concédant.

Le Concessionnaire établit chaque année un plan global de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses.

Le Concessionnaire adresse au Concédant, pour examen, avant le 30 juin de chaque année, un compte-rendu financier comportant notamment et au minimum en annexe :

- le bilan financier prévisionnel global actualisé ;
- le plan global de trésorerie actualisé de l'opération ci-avant précisé ;
- un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant l'exercice écoulé ;
- une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé, comparées aux prévisions initiales, et sur les prévisions de l'année à venir ;
- le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 22 ;
- le cas échéant, le compte-rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 22.

Le Concédant a le droit de contrôler les documents fournis par le Concessionnaire, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

L'organe délibérant du Concédant approuvera le compte-rendu financier de l'année n au plus tard le 31 décembre de l'année n+1.

Le Concédant peut demander une modification du programme, conformément à la réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par le Concessionnaire pour cette modification seront imputés au compte de l'opération.

ARTICLE 24 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES

Le Concessionnaire établit un budget prévisionnel actualisé pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, objet du Traité, assorti du programme correspondant des acquisitions et cessions immobilières et des travaux, ainsi que le plan de trésorerie prévisionnel de l'année à venir.

Ce budget prévisionnel annuel comporte notamment et a minima :

- en dépenses : l'acquisition de terrains, le coût des études et travaux, de mise en état des sols, d'infrastructure et de superstructures, les frais résultant de l'intervention des personnes prévues à l'article 16 du Traité, les indemnités prévues à l'article 19 du Traité, les frais financiers et l'imputation forfaitaire des frais et imputation des charges du Concessionnaire, dans des conditions prévues à l'article 26 du Traité.
- en recettes : les prix des cessions ou locations à encaisser, les produits financiers, les subventions éventuelles et les participations éventuelles dues par le Concédant au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement.

Le plan de trésorerie prévisionnel fait ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (encaissements et remboursements annuels), des avances reçues de la part du Concédant (encaissements et remboursements annuels) et, le cas échéant, le montant de la participation définitive ou de l'avance remboursable due par le Concédant au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de son versement.

Le Concédant devra approuver expressément le montant de cette participation et/ou de cette avance, qu'il s'oblige à régler au cours de l'exercice suivant, ainsi que les dates de versement de celles-ci.

Ces documents doivent être établis dès que le Traité est exécutoire, et par la suite avant le 30 juin de chaque année, particulièrement s'ils font état d'un versement partiel de la participation ou d'une avance à verser par le Concédant ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt.

ARTICLE 25 - GARANTIE DES EMPRUNTS

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 23, le Concédant accorde sa garantie au service des intérêts et au remboursement des emprunts contractés par le Concessionnaire pour la réalisation de l'opération objet du Traité, dans la limite édictée par les textes en vigueur.

Lorsqu'il résulte du budget prévisionnel prévu à l'article 24 que le Concessionnaire n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, le Concédant inscrit à son budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

Les sommes ainsi versées par le ou les garants aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de fonds recouvrables que le Concessionnaire doit rembourser, sous réserve de ce qui est prévu aux articles 27 et 30 ci-après.

ARTICLE 26 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR

Le Concessionnaire n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges, en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre du Traité. Ces imputations destinées à couvrir le coût de son intervention, sont dites « rémunérations » au sens de l'article L. 1523-2 du CGCT, qui précise que « Les modalités de rémunération de la société ou de calcul du coût de son intervention, [sont] librement négociées entre les parties ».

Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 du Traité, le Concessionnaire pourra imputer ses charges de la manière suivante :

- Un montant forfaitaire de 10 000 € pour les acquisitions foncières ;
- Un montant forfaitaire de 55 750 €/ an pour la gestion administrative et financière de l'opération pendant 8 ans ;
- 6% du montant HT des études, mise en état des sols, travaux de démolition et d'aménagement, honoraires techniques et maîtrise d'œuvre incluse pour le suivi des travaux ;

- 6% du montant HT du montant de la vente des charges foncières, (commercialisation) que le concessionnaire pourra répartir de la manière suivante :
 - o 35 % à l'aboutissement des négociations (matérialisé par un engagement écrit des parties)
 - o 35 % à la signature de la promesse de vente
 - o 30 % à la signature de l'acte authentique.

En cas de non réitération de la promesse de vente par acte authentique, et si le concessionnaire est tenu de mener de nouvelles démarches en vue de la commercialisation, il pourra de nouveau imputer les charges telles que précisées ci-dessus au stade de l'aboutissement des négociations et à la signature de la promesse de vente.

- Un montant forfaitaire de 10.000 € pour les tâches de liquidation. Ce montant ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération.

Toutes ces rémunérations sont hors champ d'application de la TVA.

Le montant et les modalités d'imputation des charges pourront être revus par accord entre les deux Parties, pour être mieux adapté, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement du Concessionnaire pour cette opération, notamment dans le cas où la durée du Traité serait supérieure à celle fixé à l'article 5 du Traité ou dans le cas d'une modification du programme.

L'imputation annuelle du Concessionnaire est calculée en appliquant les règles définies au paragraphe ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.

Elle pourra être faite mensuellement, trimestriellement ou semestriellement par le Concessionnaire au compte de l'opération, sous forme d'acomptes.

La régularisation du montant total imputé au titre des charges de l'aménageur sera effectuée à la clôture de l'opération, sur la base du bilan de clôture.

TITRE V – MODALITES D’EXECUTION ET D’EVOLUTION DU TRAITE

ARTICLE 27 – EXECUTION ET MODIFICATION DU TRAITE

Les Parties s’engagent à exécuter le Traité de bonne foi, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu’elles résultent du dossier remis lors de la consultation et du bilan financier prévisionnel joint en annexe (Annexe n°5).

A cet effet, les Parties s’engagent à examiner chaque année les conditions de réalisation du Traité afin d’adapter le programme de l’opération, son planning, ainsi que les modalités de réalisation au regard des évolutions constatées au cours de l’année précédente telles qu’elles résultent du CRACL.

Les différents éléments de l’opération définis aux articles 1 et 2 du Traité pourront faire l’objet de modifications pour tenir compte des évolutions du périmètre et du programme de l’opération, et des conditions financières en résultant. Ces modifications font l’objet d’un avenant et ne peuvent modifier le Traité que sous réserve de respecter les dispositions des articles L2194-1-1° et R2194-1 du Code de la commande publique. Ainsi, et de manière générale, les modifications ne peuvent ni changer la nature globale du Traité ni modifier ce dernier de manière substantielle.

Toute modification ou révision des apports du Concédant définis à l’article 22.3 du Traité fait l’objet d’un avenant approuvé par l’organe délibérant du Concédant en vertu de l’article L. 300-5 du code de l’urbanisme.

Le Traité fera l’objet d’une modification dans le cas où le Concessionnaire percevrait une subvention d’un tiers dans les conditions de l’article 22.3 du Traité, par le biais d’un avenant ayant pour objet d’annexer au Traité les caractéristiques essentielles de cette subvention.

De même, les Parties s’engagent à se revoir afin de modifier le Traité, notamment sur sa durée, afin de pallier d’éventuelles difficultés de financement des équipements publics et plus généralement de l’opération d’aménagement.

Dans le cas où l’exécution du Traité ne peut être poursuivie sans une modification contraire aux dispositions précitées, celui-ci peut être résilié par le Concédant.

TITRE VI – MODALITES D’EXPIRATION DU TRAITE

ARTICLE 28 - REGLEMENT FINAL DE L’OPERATION

Ainsi qu'il est précisé aux articles 29 et 30 ci-après, à l'expiration du Traité, le bilan de clôture est arrêté par le Concessionnaire et approuvé par le Concédant. Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation financière de la, (ou des) Collectivité (s) aux dépenses d'aménagement réalisées.

Le montant définitif de cette participation financière est celui figurant à l'article 22.4 du Traité, éventuellement modifié par voie d'avenant.

Le Concédant s’engage à cet effet à augmenter le montant de sa participation pour compenser les dépenses de l’opération d’aménagement qui ne seraient pas couvertes par des produits, étant rappelé que le Concessionnaire ne supporte aucun risque.

ARTICLE 29 – RESILIATION - RACHAT – DECHEANCE

29.1. RESILIATION SIMPLE

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, le Concédant pourra notifier au Concessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier le Traité pour motif d'intérêt général.

Le Traité peut également être résilié d'un commun accord.

29.2. RACHAT

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, le Concédant pourra notifier au Concessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de racheter la totalité du traité de concession d'aménagement.

Le Concédant n'aura pas à justifier les motifs de sa décision qui devra cependant être prise dans l'intérêt général.

29.3. DECHEANCE – RESILIATION POUR FAUTE

En cas de manquement grave dans l'exécution du Traité, et après mise en demeure de respecter sous 60 jours les obligations incombant au Concessionnaire, le Concédant pourra prononcer la résiliation du Traité aux torts exclusifs du Concessionnaire.

29.4. RESILIATION EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE DU CONCESSIONNAIRE

Dans le cas où le Concessionnaire ferait l'objet d'un jugement d'ouverture de procédure de redressement judiciaire, le Traité ne pourra être résolu, conformément à l'article 37 de la loi du 25 Janvier 1985, que sur décision expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire de renoncer à la continuation du Traité.

En revanche, le Traité sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire du Concessionnaire conformément aux dispositions de l'article L. 1523-4 du Code général des collectivités territoriales ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit au Concédant des biens apportés par cette dernière inclus dans le domaine de la convention.

Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par le Concessionnaire ou réalisés par ce dernier, apportée à l'opération sont définies à l'article 31 ci-après.

Le Traité sera aussi résilié, sur la seule décision de l'une des Parties, en cas de saisine du Tribunal Administratif par le Préfet du département en application de l'article L. 2131-6 du code général des collectivités territoriales ou en cas d'avis défavorable de la Chambre régionale des comptes saisie en application de l'article L. 1524-2 du code général des collectivités territoriales.

ARTICLE 30 - SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS

Pour chacun des contrats afférents à l'opération objet du Traité, le Concessionnaire fera obligation à chacun de ses cocontractants, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec

le Concédant, après l'expiration du Traité pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

Toutefois, au cas où un cocontractant du Concessionnaire aurait refusé un tel transfert de son contrat, le Concédant serait tenu de mettre à la disposition du Concessionnaire, à bonne date, les fonds éventuellement nécessaires pour lui permettre de respecter ses obligations contractuelles, les mouvements résultant de l'exécution de ce contrat étant alors imputés au compte de l'opération pour l'arrêté des comptes du Traité.

ARTICLE 31 – CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DU TRAITE

A l'expiration du Traité, pour quelque motif que ce soit, et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, il sera procédé aux opérations et versements suivants :

31.1 Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

Dans tous les cas d'expiration du Traité, à terme ou avant terme, il devra être établi un arrêté des comptes de l'opération à la date d'expiration du Traité, d'où il résultera un solde d'exploitation et un solde des financements issus des emprunts et des avances consenties par le Concédant.

31.1.1 Solde d'exploitation

EN PLUS

- l'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration du Traité, inclus les subventions et participations, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors TVA exigibles avant l'expiration du Traité (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées au Concédant dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du code civil).

EN MOINS

- l'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le Concessionnaire pour l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration du Traité, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'à complet règlement par le Concédant et les rémunérations du Concessionnaire exigibles contractuellement ;
- La TVA dont est éventuellement redevable le Concessionnaire au titre de cette opération de transfert et d'arrêté de comptes.

31.1.2. Solde des financements repris par le Concédant

EN RESSOURCES

- le capital reçu, à la date d'expiration du Traité, sur tous les emprunts ;
- les avances consenties par le Concédant, notamment en exécution de sa garantie ou en application de l'article 31.4 ci-après.

EN EMPLOIS

- Les remboursements en capital effectués par le Concessionnaire sur les emprunts et les avances consenties par le Concédant.

31.1.3 Règlement final

Si le solde d'exploitation est positif, celui-ci sera partagé à hauteur de 40 % pour le concessionnaire et 60 % pour le concédant. S'il est négatif, le Concédant est débiteur de son montant à titre de participation ainsi qu'il est prévu à l'article 22.3 dans la limite du montant contractuellement défini par le dernier avenant à la présente concession, approuvé avant l'arrêté des comptes.

Si le solde des financements repris par le Concédant est positif, le Concessionnaire doit au Concédant le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par le Concédant.

Le règlement final s'opérera, éventuellement par compensation partielle, par celle des parties qui est débitrice, dans les conditions prévues à l'article 31.4 ci-après.

Toute somme liée à l'exécution de sa mission de Concessionnaire, dont ce dernier pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'administration fiscale après cet arrêté des comptes, devraient lui être remboursées par le Concédant, sauf cas visé à l'article 34 sur les pénalités.

31.2 Opérations de liquidation et rémunération correspondante

Après l'expiration du Traité, le Concessionnaire a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes.

L'imputation du Concessionnaire pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue à l'article 26 ci-dessus.

Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de biens du Concessionnaire, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

En cas de rachat ou de résiliation, compte tenu de la charge supplémentaire du transfert en cours de Traité, il est dû au Concessionnaire une indemnité spéciale de liquidation égale à 0,5 % des dépenses TTC de l'opération en sus de la rémunération de liquidation prévue à l'article 26.

Par ailleurs, en cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable du Concessionnaire, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû au Concessionnaire par le Concédant une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 26 ci-dessus.

31.3 Indemnité pour cessation anticipée du Traité

31.3.1 En cas de résiliation simple ou de rachat

Le Concédant devra en outre au Concessionnaire une indemnité égale à la rémunération forfaitaire d'une année d'activité du Concessionnaire, ainsi qu'elle est précisée à l'article 26 du présent traité. Cette indemnité n'est pas due dans les cas de résiliation pour faute ou résiliation en cas de mise en liquidation judiciaire ou amiable de la société énoncés aux articles 29.3 et 29.4.

31.3.2 En cas de déchéance ou de résiliation pour faute

Le Concessionnaire n'a pas droit à l'indemnité spéciale de liquidation prévue à l'article 31.3.1 ci-dessus.

Il n'y aura lieu qu'à apurement des comptes comme indiqué en 31.1 ci-dessus.

Dans tous les cas de résiliation, en application de l'article L. 1523-4 du code général des collectivités territoriales précité, le Concédant devra au Concessionnaire une indemnité calculée sur la valeur non amortie des biens que celle-ci a acquis ou réalisés pour le compte de l'opération, et qui font retour à la Collectivité.

31.4 Modalités de règlement

Ces montants, rémunérations et indemnités, doivent être intégralement versés par le Concessionnaire au Concédant ou inversement, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'à complet règlement.

Toutefois avant cette date, et dès l'expiration du Traité, le Concessionnaire aura droit, en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération, à une avance suffisante pour couvrir ce déficit et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration du traité de concession d'aménagement, le remboursement des avances dont bénéficie l'opération, ainsi que le paiement des frais financiers courus.

ARTICLE 32 – CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DU CONTRAT

Dans tous les cas d'expiration du Traité, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, le Concédant est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations du Concessionnaire, selon les modalités suivantes :

- les biens éventuellement cédés gratuitement par le Concédant et non encore revendus lui reviennent gratuitement ;
- sur l'ensemble des autres biens concernés par le Traité, à savoir sur l'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que sur l'ensemble des ouvrages devant revenir obligatoirement au Concédant à leur achèvement, le Concédant exerce ses droits de reprise ou/et de retour, dans les conditions financières définies à l'article 31; ainsi, le Concédant devient, dès l'expiration du Traité, de plein droit propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus – les Parties doivent signer dans les

meilleurs délais un acte authentique constatant ce transfert de propriété et, à défaut, chacune d'elles peut solliciter un jugement constatant ce transfert de propriété et susceptible d'être publié ;

- le Concédant est tenu de reprendre, pour l'avenir, l'exécution de la totalité des contrats liant le Concessionnaire aux tiers, à la seule exclusion des contrats de travail, et est, le cas échéant, tenu de garantir le Concessionnaire des condamnations qui seraient prononcées contre lui postérieurement à l'expiration du Traité sur des actions contractuelles ;
- le Concédant est, de la même façon, tenu de garantir le Concessionnaire de toute condamnation qui serait prononcée contre lui après l'expiration du Traité, sur des actions non contractuelles du fait de son activité d'aménageur, sauf faute lourde de sa part ;
- par suite, le Concédant sera seul tenu des dettes exigibles à compter de la date d'expiration du Traité, et seul titulaire des créances exigibles à compter de cette même date ;
- le Concédant doit se substituer au Concessionnaire, qui n'a plus qualité ni pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours.

Toutefois, en application de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, sur demande expresse du Concédant et pour une durée limitée, le Concessionnaire pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration du Traité, pour le compte du Concédant, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de comptes distincte.

TITRE VII – DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 33 – INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par le Concédant au Concessionnaire, comme toute somme due par ce dernier au Concédant, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts dans les conditions prévues par la réglementation applicables aux marchés publics.

ARTICLE 34 – PENALITES

En cas de non-respect des délais contractuels applicables à la mise en œuvre d'une obligation contractuelle ou en cas de retard dans la remise des documents sollicités par le Concédant, le Concessionnaire se voit infliger une pénalité de 100 euros par jour calendaire de retard.

Dans le cas où le retard est imputable à des éléments extérieurs au Concessionnaire et sous réserve que ce dernier justifie avoir accompli toutes diligences pour éviter ou limiter ce retard, aucune pénalité ne sera due.

Le Concessionnaire supporte personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers pour faute lourde dans l'exécution de sa mission, dans les conditions prévues à l'article 19 du Traité.

ARTICLE 35 - CESSION DU TRAITE

Toute cession totale ou partielle du Traité, tout changement de concessionnaire, doit préalablement faire l'objet d'un avenant au Traité pris après délibération de l'organe délibérant du Concédant.

L'Aménageur cessionnaire reprendra à sa charge la totalité des obligations du Concessionnaire telles que résultant du présent Traité.

A défaut d'application du premier alinéa du présent article, le Concessionnaire encourt la résiliation pour faute du Traité à ses torts exclusifs.

ARTICLE 36 - DOMICILIATION

Les sommes à régler par le Concédant au Concessionnaire en application du Traité sont versées par mandatement au profit du compte ouvert auprès d'un établissement bancaire dont les coordonnées seront communiquées ultérieurement.

ARTICLE 37 - LITIGES

Tout litige portant sur l'exécution du Traité relève de la compétence du Tribunal administratif de Melun.

Fait en 2 exemplaires, à Créteil,
Le

Pour le Concédant

Pour le Concessionnaire

PIECES ANNEXEES

Annexe 1 - Délibération conseil de Territoire n°xxx du 11 décembre 2019 habilitant Monsieur Laurent CATHALA à signer le présent traité de concession

Annexe 2 - Délibération du Conseil d'Administration de GPSEAD n°xxx du 26 novembre 2019 habilitant Monsieur Laurent CATHALA à agir au nom et pour le compte du CA de GPSEAD

Annexe 3 - Les 4 secteurs de la convention PNRU

Annexe 4 - Plan masse de l'opération

Annexe 5 - Bilan financier prévisionnel

Annexe 6 - Plan parcellaire initial

Annexe 7 - Protocole de préfiguration du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain du quartier Chantereine à Alfortville

Annexe 8 - Convention cadre de l'EPT 11 Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) cofinancée par l'ANRU dans le cadre du NPNRU

Annexe 9 - Convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier Chantereine à Alfortville (94) cofinancé par l'ANRU dans le cadre du NPNRU

Annexe n°10 : Le programme des équipements publics réalisés par le Concessionnaire

Annexe n°11 : Le calendrier prévisionnel de l'opération.



Annexe 1 - Délibération conseil de Territoire n°xxx du 11 décembre 2019 habilitant Monsieur Laurent CATHALA à signer le présent traité de concession

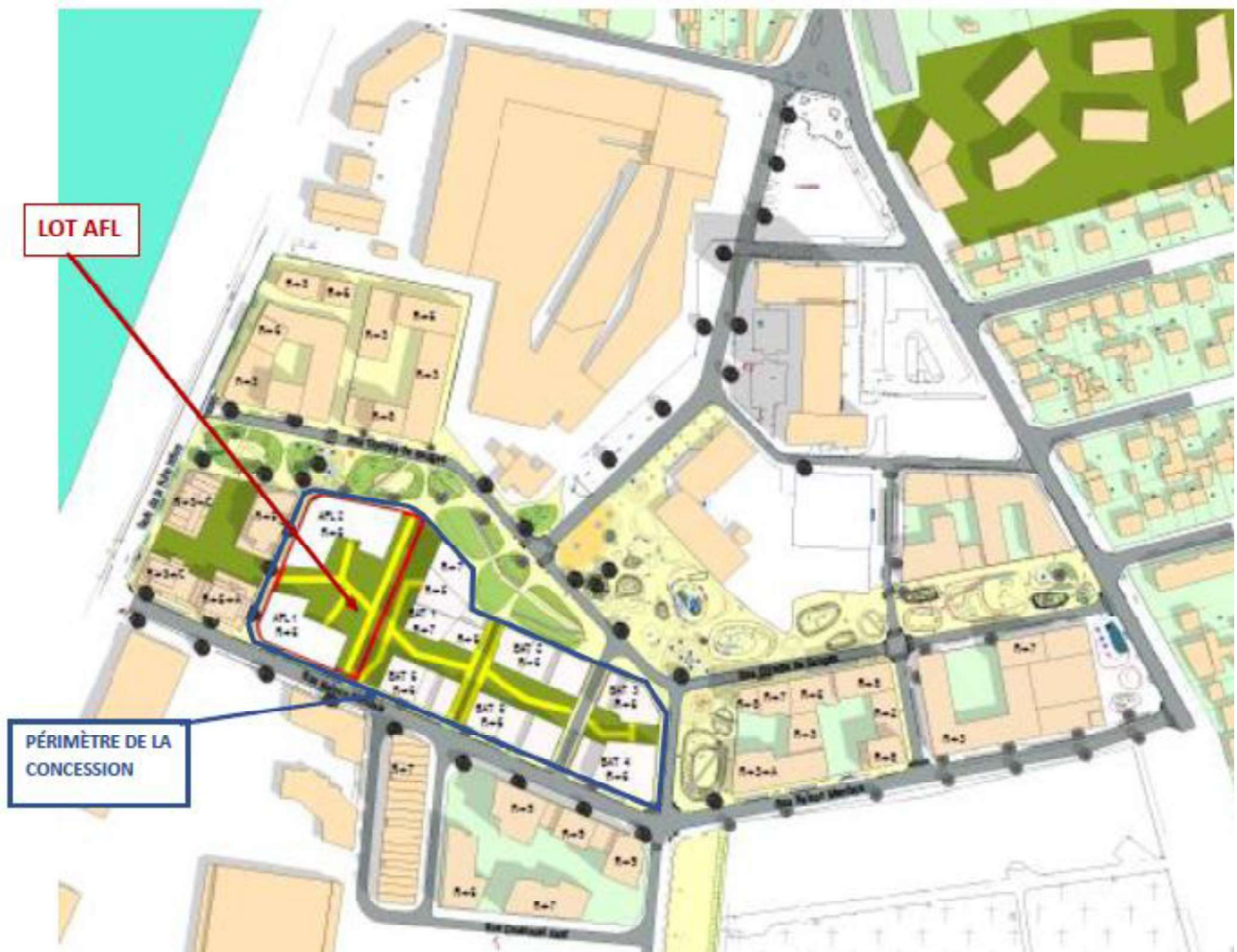


Annexe 2 - Délibération du Conseil d'Administration de GPSEAD n°xxx du 26 novembre 2019 habilitant Monsieur Laurent CATHALA à agir au nom et pour le compte du CA de GPSEAD

Annexe 3 - Les 4 secteurs de la convention PNRU



Annexe 4 - Plan masse de l'opération



Annexe 5 - Bilan financier prévisionnel

Surface m ²	PU	m ² SDP/log	Nombre de logements
6 500	06€/m ²	80	81
5 200	200€/m ²	65	80
11 357	650€/m ²	60	189
1 250	130€/m ²		
24 307			351

Equipements publics	nov-19
services publics	350 m ²
locaux associatifs	150 m ²
maison de santé	450 m ²
médiathèque	300 m ²
Total surface	1250 m²

Désignation lignes budgétaires En Kilo Euros	Budget faux NPRU juin 2018	HT Budget actualisé CA 26 NOV 2019	TVA	TTC
Logements Locatif Social AFL	0	0	57	0
Logements Locatif Social LOGIAL	1 040	1 040	57	1 097
Logements Accession Libre	5 902	7 382	1 476	8 858
Activités, Equipements et services	98	163	33	195
010-Ventes Charges Foncières	7 040	8 585	1 566	10 151
Sous-total recettes	7 040	8 585	1 566	10 151
010-Etudes	-300	-340	-68	-408
020-Acquisitions	-4 725	-4 745	-4	-4 749
030-Mise en État des Terrains	-705	0	0	0
040-Travaux VRD	-244	-2 011	-402	-2 413
070-Impôts et Assurances	0	-90	0	-90
100-Frais Divers	-1 066	-80	-16	-96
110-Frais Financiers	0	-155	0	-155
Rémunération commercialisation %	0	-515	0	-515
Remunération Suivi Travaux %	0	-129	0	-129
Rémunération acquisitions foncières et gestion adm. Forfait	0	-456	0	-456
Mission de Cléture Forfait	0	-10	0	-10
120-Rémunération Société	0	-1 110	0	-1 110
Sous-total dépenses	-7 040	-8 531	-490	-9 021
Résultat	0	54		

Annexe 6 - Plan parcellaire initial





Annexe 7 - Protocole de préfiguration du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain du quartier Chanteraine à Alfortville

Annexe 8 - Convention cadre de l'EPT 11 Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) cofinancée par l'ANRU dans le cadre du NPNRU

Annexe 9 - Convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier Chanteraine à Alfortville (94) cofinancé par l'ANRU dans le cadre du NPNRU



Annexe 10 - Le programme des équipements publics réalisés par le Concessionnaire

Le programme prévisionnel des équipements réalisés par le concessionnaire comprend :

- Le dévoiement, le raccordement et la création des réseaux ;
- La mise en place de Bornes d'Apport Volontaire par conteneurs enterrés ;
- La réalisation de la rue des Alouettes dans sa nouvelle configuration ;
- La réalisation de 2 nouvelles voies de desserte ;
- Le réaménagement ou la création d'espaces paysagers.

