

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

**N°CT2019.5/129-1**

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	CT2019.5/129-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20191211-lmc114271-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	CT2019.5/129-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20191211-lmc114271-DE-1-1



SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 11 DÉCEMBRE 2019

N°CT2019.5/129-1

**OBJET :** Aménagement - Portes de Sucy II - Adoption d'un avenant n°2 au traité de concession d'aménagement

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 et notamment l'article L.300-5 ;

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 de Sucy-en-Brie du 5 octobre 1989 approuvant la création de la zone d'aménagement concerté des « Portes de Sucy » ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2016.10/187 du 14 décembre 2016 adoptant l'avenant n°1 à la concession d'aménagement conclue avec la société publique locale d'aménagement Haut-Val-de-Marne-Développement ;

VU le traité de concession d'aménagement conclu entre la communauté d'agglomération du Haut-Val-de-Marne et la société publique locale d'aménagement Haut-Val-de-Marne-Développement le 17 décembre 2013 ;

**CONSIDERANT** qu'un premier avenant à la concession d'aménagement a été approuvé par délibération du conseil de territoire n°CT2016.10/187 du 14 décembre 2016, afin d'acter la substitution du concédant, la communauté d'agglomération du Haut Val-de-Marne par Grand Paris Sud Est Avenir et proroger la concession d'aménagement pour une durée de 4 ans, jusqu'au 31 décembre 2020 ;

**CONSIDERANT** que l'avenant n°2 à la concession d'aménagement a pour objet principal de prévoir la participation du concédant sous forme d'apport en nature au coût de l'opération conformément aux dispositions de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, et ce afin de poursuivre la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC ;

**CONSIDERANT** que feront l'objet de cet apport, les parcelles cadastrées section AZ numéros 424, 446, 487, 490, 492, 498, 524, 569, 577, propriété de GPSEA ;

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	CT2019.5/129-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20191211-lmc114271-DE-1-1

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

**CONSIDERANT** que par avis en date du 18 septembre 2019, le Domaine a estimé la valeur vénale d'un apport de terrains d'une superficie de 23 824 m<sup>2</sup> à 1 900 000 euros HT/HD ;

**CONSIDERANT** que compte tenu de l'évolution des projets développés au sein de la ZAC, la superficie, objet de l'apport a légèrement évolué depuis cette saisine et s'élève désormais à 24 876 m<sup>2</sup> ; que ce delta résulte de l'apport de la totalité de la parcelle cadastrée section AZ n°446 et non plus d'une partie de celle-ci ;

**CONSIDERANT** qu'il est donc proposé de valoriser l'apport de ces parcelles au bilan financier prévisionnel à 1 983 896 euros ; que le transfert de propriété de ces parcelles sera constaté par acte authentique ;

**CONSIDERANT** que par ailleurs, cet avenant à la concession d'aménagement vient modifier la rédaction des articles 20.2 à 20.4 relatif au calcul de la rémunération de l'aménageur, dans un souci d'harmonisation entre les différentes opérations concédées à la SPLA Grand Paris Sud Est Avenir Développement ;

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

**ARTICLE 1** : **ADOPTÉ** l'avenant n°2, ci-annexé, au traité de concession d'aménagement de la ZAC des Portes de Sucy 2 avec la SPLA Grand Paris Sud Est Avenir.

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

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	CT2019.5/129-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20191211-lmc114271-DE-1-1



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

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	CT2019.5/129-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20191211-lmc114271-DE-1-1



**GRAND PARIS SUD EST AVENIR**

**Concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC  
des Portes de Sucey II**

*Avenant n°2 au traité de concession d'aménagement*

PROJET

**ENTRE LES SOUSSIGNES:**

L'établissement public territorial GRAND PARIS SUD EST AVENIR (GPSEA) Identifié sous le numéro SIREN 200 058 006, dont le périmètre 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 avenant par une délibération du conseil de territoire n°CT2019.5/.....du 11 décembre 2019

Ci-après dénommé « la collectivité concédante » ou « l'EPT »

D'une part,

**ET :**

**La société publique locale d'aménagement Grand Paris Sud Est Avenir Développement**, société anonyme au capital de 528 675 euros inscrite au RCS de Créteil sous le numéro 354 049 918, dont le siège social est 14 rue Le Corbusier - 94 000 Créteil , représentée par Monsieur Laurent CATHALA, en qualité de Président Directeur Général agissant en son nom et pour son compte en vertu d'une délibération du conseil d'administration du 26 novembre 2019.

Ci-après dénommé « le Concessionnaire » ou « l'Aménageur »

D'autre part.

## PRÉAMBULE

Par délibération du conseil communautaire n°DC2013-146 du 12 décembre 2013, la communauté d'agglomération du Haut-Val-de-Marne a confié à la société publique locale (SPLA) Haut-Val-de-Marne Développement, devenue depuis Grand Paris Sud Est Avenir Développement, en application des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, les missions nécessaires à la réalisation de l'opération de ZAC « Les Portes de Sucs II » dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Cette opération a pour objectif de permettre :

- La construction à terme de 50.000 à 63.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de locaux d'activités, de bureaux, de commerces et de services ;
- La réalisation d'équipements publics tels que voiries, réseaux, gare routière pour les bus, aménagement d'espaces libres et d'installations diverses nécessaires au fonctionnement du parc d'activités et à la vie des usagers.

Un premier avenant à la concession d'aménagement en 2016 a acté de la substitution du concédant en application des dispositions législatives et réglementaires en vigueur et de la prorogation pour une durée de 4 ans de la concession d'aménagement, soit jusqu'au 31 décembre 2020.

Dans le cadre de la bonne réalisation de la ZAC et de la poursuite de son développement qui a généré des évolutions de la programmation, la Collectivité concédante envisage de participer au coût de l'opération sous la forme d'apport en terrains au Concessionnaire, conformément aux dispositions de l'article L.300-5 du code l'urbanisme. Cette participation de la collectivité sous la forme d'un apport en nature n'a pas été prévue par la concession d'aménagement initial et le présent avenant modifie par conséquent l'article 16.4

Par ailleurs, le présent avenant vise à préciser les modalités d'imputation des charges de l'Aménageur telles que prévues à l'article 20.2 de la concession d'aménagement

**CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU DE MODIFIER ET DE COMPLÉTER LE TRAITE DE CONCESSION COMME SUIT :**



## **ARTICLE 1 - Participation du concédant à l'opération**

**Initialement, le premier paragraphe de l'article 16.4 prévoyait :**

*« En application des dispositions de l'article L300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à 0 ».*

**Désormais en remplacement de cette rédaction, il convient de lire :**

*« En application des dispositions de l'article L300-5 du code de l'urbanisme, le concédant participe au coût de l'opération sous forme d'apport en nature évalué à 1 983 896 euros.*

*Font l'objet de cet apport en nature les parcelles cadastrées section AZ numéros 424, 446, 487, 490, 492, 498, 524, 569, 577.*

*Le transfert de propriété de ces parcelles sera constaté par acte authentique au plus tard au 31 mars 2020. »*

Le bilan financier prévisionnel est actualisé en conséquence conformément à l'annexe 1 du présent avenant.

## **ARTICLE 2 - Modalités d'imputation des charges de l'aménageur**

**Initialement, l'article 20.2 prévoyait:**

*« Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement, l'Aménageur pourra imputer ses charges calculées comme suit :*

- pour les tâches d'acquisition prévues à l'article 2a), pour les tâches d'études et tâches administratives prévues aux articles 2b et 2g, les tâches de suivi technique relatives à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction 9 % du montant total hors taxe des dépenses, à l'exclusion des charges de l'aménageur ;*
- pour les tâches de commercialisation prévues à l'article 2e), outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, 3,2 % des montants hors taxe fixés dans les actes de cessions, concession d'usage ou locations à long terme aux utilisateurs, les loyers de baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail, les dommages et intérêts liés à des droits à construire ;*
- pour la tâche de liquidation, un montant forfaitaire de 60.000 € HT. 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 ;*

*dans le cas où la Collectivité concédante confierait à l'Aménageur une mission particulière non prévue dans le contrat, des honoraires complémentaires seront fixés d'un commun accord »*

**Désormais en remplacement de cette rédaction, il convient de lire :**

*« Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement, l'Aménageur pourra imputer ses charges calculées comme suit :*

- pour les tâches administratives, tâches d'acquisition, d'études, de suivi technique relatifs à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction, 9 % du montant total HT des dépenses, à l'exclusion des charges de l'aménageur ;
- pour les tâches de commercialisation, outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, 3,2 % des montants HT fixés dans les actes de cessions, concession d'usage ou locations à long terme aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail, les dommages et intérêts liés à des droits à construire ; le concessionnaire pourra répartir ce montant de la manière suivante :
  - 35 % à l'aboutissement des négociations (matérialisé par un engagement écrit des parties)
  - 35 % à la signature de la promesse de vente ;
  - 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.
- pour les tâches de liquidation, un montant forfaitaire de 60 000 €. 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 ;
- Dans le cas où la Collectivité concédante confierait à l'Aménageur une mission particulière non prévue dans le contrat, des honoraires complémentaires seront fixés d'un commun accord, par voie d'avenant

Ces charges sont hors champ d'application de la TVA ».

Initialement, l'article 20.3 prévoyait :

« Les pourcentages ou montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement de l'Aménageur pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'article 4 ci-dessus ou dans le cas d'une modification du programme telle que prévue à l'article 17.4 ci-dessus ».

Désormais en remplacement de cette rédaction, il convient de lire :

« Les pourcentages ou montant forfaitaire 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 fixée initialement dans le Traité ou dans le cas d'une modification du programme ».

**Initialement, l'article 20.4 prévoyait :**

*« Les imputations annuelles de l'Aménageur sont calculées en appliquant les règles définies au paragraphe 20.2 ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.*

*Elles seront imputées mensuellement, trimestriellement ou semestriellement par l'Aménageur au compte de l'opération, sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés par douzième, à partir des prévisions budgétaires établies conformément aux dispositions de l'article 18 ».*

**Désormais en remplacement de cette rédaction, il convient de lire :**

*« L'imputation annuelle des charges du Concessionnaire est calculée en appliquant les règles définies 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 ».*

### **ARTICLE 3 - Durée de la concession d'aménagement**

L'article 4 de la concession d'aménagement modifié par voie d'avenant n°1 prévoyait :

*« La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La Collectivité concédante la notifiera à l'Aménageur en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire. Elle prendra effet à compter de la date de sa réception par le concessionnaire de cette notification.*

*Sa durée est fixée jusqu'au 31 décembre 2020 à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus.*

*La concession d'aménagement expirera également à la date de constatation de l'achèvement de l'opération si celui-ci intervient avant le terme ci-dessus, Un avenant constatera cet achèvement.*

*La présente concession d'aménagement ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction ».*

**Désormais en remplacement de cette rédaction, il convient de lire :**

*« La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La Collectivité concédante la notifiera à l'Aménageur en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire. Elle prendra effet à compter de la date de sa réception par le concessionnaire de cette notification.*

*Sa durée est fixée jusqu'au 31 décembre 2022 à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus.*

*La concession d'aménagement expirera également à la date de constatation de l'achèvement de l'opération si celui-ci intervient avant le terme ci-dessus, Un avenant constatera cet achèvement.*

*La présente concession d'aménagement ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction ».*

#### **ARTICLE 4 - Date d'entrée en vigueur et autres clauses**

Le présent avenant entrera en vigueur à compter de sa signature par les parties.

Les autres clauses du traité de concession initial non modifiées par cet avenant demeurent inchangées.

Fait à ....., le .....

Pour le concessionnaire,

**Laurent CATHALA**

**Président Directeur Général**

Pour le concédant,

Annexes :

1. Bilan financier prévisionnel
2. Avis domanial du 18 septembre 2019

Projet

Projet

