

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 2 DÉCEMBRE 2020**

**N°CT2020.5/070-1**

L'an deux mil vingt, le deux décembre à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni à l'auditorium de la Maison du handball à Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant le tiers des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article 6 de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Françoise LECOUFFLE, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Luc CARVOUNAS, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Patrick FARCY, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, vice-présidents.

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Monsieur Philippe LLOPIS, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur François VITSE, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Marie-Carole CIUNTU, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Catherine DE RASILLY, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Virginie DOUET-MARCHAL, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Julie GOMES CORDESSE, Madame Frédérique HACHMI, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Madame Jacqueline LETOUZEY, Madame Rosa LOPES, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Ludovic NORMAND, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Sonia RABA, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Michel SASPORTAS, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Madame Marie VINGRIEF, Monsieur Michel WANNIN, Madame Laurence WESTPHAL, Madame Mathilde WIELGOCKI, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Julien BOUDIN à Madame Julie GOMES CORDESSE, Monsieur Jean-Daniel AMSLER à Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Madame France BERNICHI à Monsieur Etienne FILLOL, Monsieur Vincent BEDU à Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Bruno CARON à Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Patrick DOUET à Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur Laurent CATHALA, Madame Séverine PERREAU à Monsieur Michel WANNIN.

Etaient absents excusés :

Madame Dominique CARON, Madame Patrice DEPREZ, Madame Oumou DIASSE.

Secrétaire de séance : Madame Pauline ANAMBA-ONANA.

Nombre de votants : 71

Vote(s) pour : 71

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	14/12/20
Accusé réception le	14/12/20
Numéro de l'acte	CT2020.5/070-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20201202-lmc121342-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 2 DÉCEMBRE 2020**

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	14/12/20
Accusé réception le	14/12/20
Numéro de l'acte	CT2020.5/070-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20201202-lmc121342-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 2 DÉCEMBRE 2020**

**N°CT2020.5/070-1**

**OBJET :** **Aménagement** - ZAC Notre-Dame - Approbation du CRACL 2019 de la SADEV 94 au titre de la concession d'aménagement relative à la ZAC Notre-Dame à La-Queue-en-Brie

**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 ;

**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** ensemble, les délibérations du conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Haut Val-de-Marne n°DC2003-83 du 6 novembre 2003 déclarant d'intérêt communautaire l'ensemble de la zone d'activité Notre Dame à La Queue-en-Brie et n° DC2005-8 du 15 décembre 2005 modifiant le périmètre de la déclaration d'intérêt communautaire de la zone ;

**VU** la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Haut Val-de-Marne n°DC2009-05 du 12 février 2009, approuvant le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Notre-Dame à La Queue-en-Brie ;

**VU** la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Haut Val-de-Marne n°DC2010-100 du 9 décembre 2010 désignant la SADEV 94 comme concessionnaire de la ZAC Notre Dame à La Queue-en-Brie ;

**VU** le traité de concession de concession d'aménagement signé le 4 février 2011 entre la communauté d'agglomération du Haut-Val-de-Marne et la SADEV 94 et ses avenants ;

**VU** le compte-rendu d'activité à la collectivité locale (CRACL) 2019 de la SADEV 94 pour la ZAC Notre-Dame à La Queue-en-Brie, transmis par courriel en date du 6 novembre 2020 ;

**CONSIDERANT** que la zone d'aménagement concerté (ZAC) Notre-Dame située sur la commune de La Queue-en-Brie a été déclarée d'intérêt communautaire par délibération du

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	14/12/20
Accusé réception le	14/12/20
Numéro de l'acte	CT2020.5/070-1
Identifiant télértransmission	094-200058006-20201202-lmc121342-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 2 DÉCEMBRE 2020**

conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Haut Val-de-Marne n°DC2005-8 du 15 décembre 2005 ;

**CONSIDERANT** que le projet prévoit la réalisation d'un parc économique mêlant commerces et activités, avec pour principal objectif la réalisation d'une entrée de ville requalifiée, bien insérée dans son environnement ;

**CONSIDERANT** que la SADEV 94 a été désignée aménageur de la ZAC par délibération de la communauté d'agglomération du Haut-Val-de-Marne n°DC2010-100 du 9 décembre 2010, au terme d'une procédure de mise en concurrence ;

**CONSIDERANT** qu'en tant qu'aménageur, la SADEV 94 doit chaque année transmettre à l'établissement public territorial un compte-rendu d'activité à la collectivité locale (CRACL) ; que ces éléments permettent à l'organe délibérant de la collectivité concédante d'effectuer le contrôle technique, financier et comptable de l'opération selon les dispositions de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme ;

**CONSIDERANT** que par courriel en date du 6 novembre 2020, la SADEV 94 a transmis son compte rendu d'activité à la collectivité locale (CRACL) relatif au traité de concession de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Notre-Dame sur la commune de La Queue-en-Brie au titre de l'année budgétaire 2019 ;

**CONSIDERANT** que ce document doit être soumis à l'examen de l'organe délibérant, qui se prononce par un vote ;

**CONSIDERANT** qu'au 31 décembre 2019, les dépenses HT cumulées depuis le début de la concession s'élèvent à 17 788 897,78 € HT dont 835 152,78 € HT pour l'année 2019 correspondant essentiellement aux frais de maîtrise foncière, aux travaux de mise en état des sols de la ZAC et aux impôts et assurances liés à l'opération ;

**CONSIDERANT** qu'au 31 décembre 2019, l'opération comptait 2 582 102,90 € HT de recettes cumulées et facturées dont 80 484,00 € HT pour l'année 2019 correspondant aux loyers versés par les locataires encore présents sur les terrains de la ZAC en 2019 ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,  
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 26 NOVEMBRE 2020,  
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,  
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	14/12/20
Accusé réception le	14/12/20
Numéro de l'acte	CT2020.5/070-1
Identifiant télérmission	094-200058006-20201202-lmc121342-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 2 DÉCEMBRE 2020**

**ARTICLE 1 : APPROUVE** le compte rendu annuel à la collectivité locale (CRACL)  
2019 de la SADEV 94, ci-annexé.

FAIT A CRETEIL, LE DEUX DÉCEMBRE DEUX MIL VINGT.

Le Président,



Signé  
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	14/12/20
Accusé réception le	14/12/20
Numéro de l'acte	CT2020.5/070-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20201202-lmc121342-DE-1-1



# COMPTE RENDU AUX COLLECTIVITES LOCALES

Nom de la ville	LA QUEUE EN BRIE
Nom du concédant	GPSEA
Nom de l'opération	ZAC NOTRE DAME
Numéro de l'opération	OP-351
Date	JUILLET 2020

# Sommaire

## I-Note de présentation

- 1 – Création de la ZAC
- 2 – Les objectifs de l'opération
- 3 – Rappel du programme
- 4 – Actions menées en 2019
- 5 – Perspectives pour 2020

## II – Evolutions du bilan

## III-Etat des dépenses et recettes au 31 décembre 2019

- 1 - Dépenses réalisées au 31 décembre 2019
- 2 - Recettes réalisées au 31 décembre 2019

## IV-Moyens de financement 2019

## V-Tableau des acquisitions et cessions immobilières

## VI-Bilan synthétique

## VII-Echéancier prévisionnel

---

# I-Note de présentation

## 1-Création de la ZAC

Depuis 2005, la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne (CAHVM) a mené des réflexions sur la réalisation d'un parc d'activités économiques sur la commune de La Queue-en-Brie, sur le secteur « Notre Dame ».

Ce secteur est délimité au nord par l'ancienne RN4, appelée aujourd'hui RD4, au sud par la future déviation de la RD 4, à l'est par la commune de Pontault-Combault et à l'ouest par la Z.A.E. du Trou de Villeneuve – Saint Nicolas.

Parallèlement à la réalisation de ces études et conformément à l'article L 300-2 du Code de l'urbanisme, la concertation préalable à l'aménagement de l'ensemble de ce périmètre a été engagée le 23 mars 2006.

Les échanges avec la population ont ainsi permis de retenir comme objectif d'aménager des voiries qui préservent et valorisent les cheminements en direction de la forêt Notre Dame située au sud du périmètre.

Ce processus s'est achevé par l'approbation du bilan de la concertation par le Conseil Communautaire du 12 février 2009.

Lors de cette même séance du 12 février 2009, le conseil communautaire a approuvé la création de la Zone d'Aménagement Concerté Notre Dame.

Par la suite, la CAHVM a engagé une procédure de consultation pour désigner un aménageur de la ZAC Notre Dame.

Par délibération en date du 9 décembre 2010 notifiée par courrier en date du 13 décembre 2010, Sadev 94 a été désignée aménageur de la ZAC Notre Dame à La Queue en Brie par la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne au terme d'une procédure de mise en concurrence. Le Traité de Concession d'Aménagement entre la Ville et SADEV 94 a été signé le 4 février 2011.

Le 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) s'est vu transférer cette opération d'aménagement.

Le 17 janvier 2013, un avenant n° 1 apportant des précisions sur la rémunération de l'aménageur a été signé.

Un deuxième avenant a également été signé le 23 décembre 2015 afin de proroger le traité de concession jusqu'au 16 février 2019 mais également d'augmenter le montant de la participation.

Un troisième avenant prorogeant le traité de concession jusqu'au 21 février 2021 a été signé le 15 février 2019.



Enfin, à la suite du travail de reprogrammation réalisé, un avenant n° 4 a été signé le 7 janvier 2020 afin d'apporter une participation supplémentaire pour répondre aux besoins du bilan financier.

## 2 – Les objectifs de l'opération

L'aménagement de la ZAC Notre-Dame doit permettre de :

- Requalifier la RD 4 dans sa traversée du secteur ;
- Créer un maillage de voiries hiérarchisées (circulation interne, circulation piétonne...);
- Créer un pôle d'emplois par la création d'une offre de terrains dédiés à des activités économiques et commerciales, la réutilisation de friches industrielles et la revitalisation des activités économiques déjà présentes sur le secteur.

## 3-Rappel du programme :

L'aménagement de cette ZAC doit permettre la mise en œuvre d'un programme prévisionnel global de construction de 67 500 m<sup>2</sup> à 90 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), ainsi répartis :

- Entre 42 500 et 60 000 m<sup>2</sup> de SDP à vocation d'activités économiques ;
- Entre 25 000 et 30 000 m<sup>2</sup> de SDP de commerces/loisirs

Par ailleurs, les aménagements d'espaces publics prévus consistent en :

- La requalification des chemins et voiries communaux existants (route de Brie, Chemin des Marmousets, Chemin des Quatre Chênes, chemin des Grands Clos),
- La création d'une voirie de desserte au Sud de la ZAC permettant de contourner la RD4, sur les emprises réservées pour la déviation de la RD4,
- L'aménagement d'un corridor écologique,
- La requalification de la RD4 au droit du chemin des Grands Clos et des Marmousets.

Trois écueils survenus en 2018 ont remis en cause la programmation ainsi que le périmètre opérationnel de la ZAC, à savoir :

- ⇒ Avis défavorable du 13 juin 2018 du conseil national de protection de la nature contre le dossier de demande de dérogation au titre des espèces protégées,
- ⇒ Annulation de l'arrêté du 20 décembre 2013 par lequel le préfet du Val-de-Marne a déclaré d'utilité publique le projet de la ZAC Notre-Dame par jugement du 20 juin 2018,
- ⇒ Avis défavorable de la Commission Nationale d'Autorisation d'Exploitation Commerciale contre le projet de création d'un ensemble commercial du promoteur « Les Arches Métropole » sur le lot C de la ZAC le 22 juin 2018.

En 2019, l'aménageur a donc pris acte de ces trois décisions pour travailler sur plusieurs scénarii programmatiques permettant la poursuite de l'opération. Au vu des contraintes environnementales posées, l'urbanisation de la ZAC s'est vue réduite de moitié. Pour autant, les programmations d'activités et commerces n'ont pas été remises en cause.

Ce travail de reprogrammation a permis d'aboutir à un nouveau plan masse de ZAC permettant la réalisation :

- ⇒ De commerces sur une partie de la parcelle AV 54 située à l'EST,
- ⇒ D'un parc d'activités à l'OUEST sur les anciens terrains agricoles,
- ⇒ L'élargissement et la requalification du chemin des Marmousets au droit de la parcelle AV54,
- ⇒ L'élargissement et la requalification du chemin des Grand Clos sur environ 200 mètres depuis la RD4,
- ⇒ La requalification de la route de Brie au droit du parc d'activités à créer,
- ⇒ La création d'une voie de desserte du futur parc d'activités,

#### **4-Actions menées en 2019 :**

L'année 2019 a vu les principales étapes suivantes :

##### **Etudes / travaux**

- Faisabilité urbaine réalisée par ARCAME dans le cadre du travail de reprogrammation de la ZAC,
- Réalisation des compléments d'inventaires faune-flore par SOBERCO dans le cadre des nouveaux éléments à soumettre à la DRIEE,
- Démolition des 3 locaux anciens commerciaux situés sur la parcelle AV54,
- Réalisation des diagnostics archéologiques sur l'emprise du futur parc d'activités de la ZAC,
- Poursuite des études programmatiques de la nouvelle opération.

##### **Acquisitions / maîtrise foncière :**

- Versement des indemnités d'éviction dues à la société Lorenji Auto et prise de possession par Sadev 94,
- Acquisition auprès de l'indivision Thibault / Morel / d'Arleux des terrains situés hors ZAC, en vue des travaux de compensation initialement envisagés dans le cadre des mesures de compensations prévues dans le dossier de demande dérogations au titre des espèces protégées réalisé par SOBERCO,
- Signature d'un avenant n°1 aux conventions de portage foncier SAF94 concernant les parcelles AV 110, AV 112, AV 92 et AV 93.

## 5-Perspectives pour 2020 :

### Acquisitions / maîtrise foncière :

- Versement des indemnités d'évictions à STLG et prise de possession du terrain,
- Versement des indemnités d'évictions à DIFFMAT et prise de possession du terrain,
- Versement des indemnités d'évictions à GAMA TP et prise de possession du terrain,

### Etudes / Travaux :

- Attribution du marché de MOE urbaine et réalisation de la phase AVP des aménagements d'espaces publics,
- Reprise des travaux de démolition de la parcelle AV 54,

### Administratif / autorisations :

- Restitution des parcelles AV 18, 28, 29, 78, 79 aux 3 SCI MWM, LA METROPOLITAINE et TPMG. Remboursement des indemnités par l'exproprié à SADEV 94,
- Reprise du dossier de demande de dérogation initial pour intégrer les mesures d'évitement et de réduction de la nouvelle opération et évaluer l'impact résiduel pour validation de la procédure auprès de la DRIEE,
- Réception du rapport de diagnostic archéologique sur le lot activités et suite à donner par le préfet de région (nouvelles prescriptions ou non),

### Commercialisation :

- Signature des PSV des lots C1 et C2,
- Promesse d'achat du terrain de la SCI MAREMO et PSV du lot 6 du parc d'activités,

### Financier :

- Fiabilisation du bilan financier de la ZAC

## II-Evolutions du bilan

### 1 – Tableau comparatif des bilans traité de concession, CRACL 2018 et CRACL 2019

Tableau comparatif des bilans traité de concession, CRACL 2018 et CRACL 2019				
Produits	Budget TCA *	Budget CRACL 2018	Budget CRACL 2019	Variation CRACL 2018 /CRACL 2019
10 - Vente de charges foncières	18 312 500 €	24 664 724 €	19 771 789 €	- 4 892 936 €
20 - Cession Collectivités	- €	- €		- €
30 - Subventions	- €	- €		- €
40 - Participations	2 416 247 €	5 159 825 €	2 832 540 €	- 2 327 285 €
50 - Produits de gestion	- €	86 177 €	86 180 €	3 €
60 - Produits financiers	- €			- €
<b>Total produits</b>	<b>20 728 747 €</b>	<b>29 910 726 €</b>	<b>22 690 508 €</b>	<b>- 7 220 218 €</b>
Charges				
10 - Etudes	75 000 €	281 224 €	311 891 €	30 666 €
20 - Acquisitions	13 740 676 €	15 372 834 €	15 678 830 €	305 996 €
30 - Mise en état des sols	1 137 260 €	1 400 000 €	1 074 480 €	- 325 520 €
40 - Travaux	3 735 031 €	9 162 291 €	2 872 648 €	- 6 289 643 €
60 - Honoraires techniques	74 584 €	450 000 €	500 000 €	50 000 €
70 - Impôts et assurances	24 861 €	410 000 €	690 000 €	280 000 €
80 - Contentieux	24 861 €	70 000 €	52 660 €	- 17 340 €
A10 - Commercialisation	25 000 €	50 000 €	50 000 €	- €
A20 - Frais Divers	9 945 €	10 000 €	10 000 €	- €
A30 - Frais Financiers	815 000 €	950 000 €	950 000 €	- €
A40 - Rémunération société	1 066 528 €	1 754 377 €	500 000 €	- 1 254 377 €
<b>Total charges</b>	<b>20 728 747 €</b>	<b>29 910 726 €</b>	<b>22 690 508 €</b>	<b>- 7 220 218 €</b>
* TCA : traité de concession d'aménagement				

### 2 – Evolutions entre le bilan du traité, le CRACL 2018 et le CRACL 2019

#### Evolutions entre le bilan du traité et le CRACL 2018

Les sept années qui ont suivi la signature du traité de concession ont permis de fiabiliser la programmation et le bilan financier de la ZAC (constructibilité et programme des équipements publics).

Fin 2018, après 7 ans d'un travail opérationnel de fond, force a été de constater que le bilan financier initialement projeté sur l'opération ne s'accordait plus avec les informations qui se sont accumulées au fur et à mesure des années, à savoir :

- ⇒ Référence des coûts de maîtrise foncière obtenue dans le cadre de la phase judiciaire de la procédure d'expropriation plus importants que ceux estimés dans le cadre des études pré-opérationnelles,
- ⇒ Coût des études de MOE urbaine et travaux d'espaces publics sous-estimés dans le cadre du traité de concession,
- ⇒ Impôts fonciers sous évalués au vu de la surface importante des parcelles à acquérir par l'aménageur sur l'opération,
- ⇒ Honoraires techniques (géomètre, conseil juridique ...) également sous-estimés,

### **Recettes**

L'évolution à la hausse des dépenses expliquée ci-avant, a nécessité d'une part d'augmenter le montant des cessions, passant ainsi de 18 312 500 € HT à 24 664 724 € HT et d'autre part d'augmenter le montant des participations au vu de l'augmentation du coût des travaux fiabilisé par l'équipe de MOE urbaine dans le cadre de la réalisation de la phase AVP (5 159 825 € HT au lieu de 2 416 247 € HT). Un nouveau budget concernant les produits de gestion a également été mis en place au vu des loyers perçus par l'aménageur au fur et à mesure de la maîtrise foncière des terrains et du maintien sur place des exploitants.

### **Dépenses**

Comme expliqué ci-avant, l'ensemble des lignes budgétaires ont augmenté pour un montant total de 9 181 979 € HT.

### **Evolutions entre le bilan du CRACL 2018 et le CRACL 2019**

Le projet de ZAC a fait l'objet en 2018 de trois décisions défavorables remettant en cause l'équilibre de l'opération et la programmation envisagée.

- Premièrement, l'avis défavorable de la Commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) concernant la programmation commerciale. En effet, le projet commercial développé par le promoteur Les Arches Métropoles sur 20 000 m<sup>2</sup> dans la partie Est de la ZAC a fait l'objet d'une autorisation d'exploitation commerciale réglementairement soumise à l'avis de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial. Cette dernière a rendu un avis favorable le 14 février 2018, néanmoins cet avis a fait l'objet de deux recours. La Commission Nationale d'Aménagement Commercial a rendu un avis défavorable le 21 juin 2018 sur le projet commercial des Arches Métropoles.
- Deuxièmement, l'annulation de la Déclaration d'utilité publique par le jugement du tribunal administratif de Melun en date du 20 juin 2018 ;
- Troisièmement, l'avis défavorable du Conseil national de protection de la nature (CNPN) relatif à la demande de dérogation à la loi sur les espèces protégées du 13 juin 2018. En effet, l'étude environnementale de la ZAC a révélé la présence d'espèces naturelles protégées sur le site, en particulier au niveau de prairies au sud du périmètre qui constituent un habitat naturel rare et de qualité en Ile-de-France. Pour autoriser le projet, une demande de dérogation à l'article L411-1 du code de l'environnement relatif aux espèces protégées a été déposée auprès de la DRIEE, assortie de mesures de compensations pour recréer les habitats naturels détruits. Le dossier a été soumis pour avis consultatif au Conseil National de Protection de la Nature, qui a rendu un avis défavorable le 13 juin 2018 sur le dossier de demande de dérogation.

Dès lors, l'aménageur, en lien avec la ville et Grand Paris Sud Est Avenir, a ainsi été amené à repenser sa programmation, dans le respect des objectifs définis initialement, et notamment celui de réaliser une entrée de ville requalifiée, bien insérée dans son environnement.

Dans ce cadre, le bilan financier de la concession a donc dû être retravaillé de manière à répondre principalement aux attentes de la DRIEE concernant la problématique environnementale grevées à cette opération. Le périmètre opérationnel de l'opération a donc dû être réduit de moitié afin d'éviter d'urbaniser des secteurs à forts enjeux écologiques.

### **Recettes**

Au vu de la diminution de la constructibilité de la ZAC, les recettes de charges foncières passent de 24 664 724 € HT à 19 771 789 € HT, soit une diminution de 4 892 935 € HT.

Le périmètre opérationnel plus compact ne nécessite plus de réaliser des aménagements d'espaces publics aussi importants. Les participations passent donc de 5 159 825 € HT à 2 832 540 € HT, soit une diminution de 2 327 285 € HT.

Le budget « produit de gestion » reste quant à lui à peu près égal à celui du CRACL 2018.

### **Dépenses**

Le budget étude a légèrement augmenté pour faire face principalement aux dépenses de prestations concernant les sujets environnementaux (écologie pour inventaire 4 saisons, dossier CSRPN ...). Ce budget passe de 281 224 € HT à 311 891 € HT.

Le budget acquisitions a augmenté de 305 996 € HT, principalement à cause de l'arrêt rendu par la Cour d'Appel de Paris le 11 avril 2019 fixant les indemnités dues à la société DIFFMAT à 298 447 € au lieu de celles 71 118 € fixées le 2 octobre 2017 par le juge en première instance.

La perte de base légale de l'ordonnance d'expropriation a permis aux sociétés SCI La métropolitaine, TPMG et MWM d'obtenir la restitution de leurs biens. Par conséquent, les bâtiments présents sur leurs parcelles ne sont plus à démolir par l'aménageur, ce qui explique la diminution du budget démolition, passant ainsi de 1 400 000 € HT en 2018 à 1 074 480 € HT en 2019.

La baisse du coût de la ligne travaux d'un montant de 6 289 243 € HT s'explique par la reprogrammation des espaces publics de la ZAC beaucoup moins consommateurs d'espaces.

La ligne « honoraires techniques » a augmenté de 50 000 € HT pour faire face aux dépenses supplémentaires liées à la procédure judiciaire d'expropriation mais également aux prestations de conseils juridiques.

La ligne budgétaire « impôts et assurances » a augmenté de 200 000 € HT pour pouvoir honorer le paiement des impôts foncier dont le montant s'établit désormais chaque année à environ 100 000 €, étant donnée le patrimoine dont Sadev 94 est aujourd'hui propriétaire.

La ligne contentieux a diminué de 17 340 € HT en 2019, les recours impliquant l'aménageur étant désormais soldés.

Afin d'équilibrer au plus juste le bilan financier de la ZAC, l'aménageur a dû diminuer significativement (1 254 377 € HT) le montant de sa rémunération qui est désormais entièrement consommée.

## III- Etat des dépenses et recettes au 31 décembre 2019

### 1 - Dépenses réalisées du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2019

Les dépenses hors taxes cumulées depuis le début de la concession jusqu'au 31 décembre 2019 s'élèvent à 17 788 897,78 € HT.

Les dépenses hors taxes réalisées en 2019 sur l'opération s'élèvent à 835 152,78 € HT. Elles se décomposent comme suit :

#### 10- Etudes : 26 623,29 € HT

Ce poste concerne :

- La réalisation d'une étude de faisabilité urbaine par la société ARCAME (15 380,00 € HT),
- Solde facture dossier loi sur l'eau ARTELIA (2 000,00 € HT),
- Inventaires faune-flore espèces protégées (7 325,00 € HT),
- Indemnités dues aux commissaires enquêteurs dans le cadre de l'enquête publique du dossier loi sur l'eau (1 918,29 € HT),

#### 20- Acquisitions : 322 600,38 € HT

Ce poste comprend :

- Restitution du dépôt de garantie à JPA autos (13 500,00 € HT),
- Signification des jugements ORTICA, STLG, S2M, DIFFMAT et LFP (252,38 € HT),
- Versement des frais de déménagements à La Fleur paysagiste (3 240,00 € HT),
- Versement indemnités complémentaires JPA autos (10 360,70 € HT),
- Versement indemnités Lorenji autos (39 609,00 € HT),
- Frais de notaires (14 812,58 € HT),
- Frais d'avocats requêtes CEDRE et RENARD sur arrêté de défrichement (1 650,00 € HT),
- Intérêts de portage SAF 94 (6 715,72 € HT),
- Acquisition parcelles AK 5,6,7 et 44 (232 460,00 € HT),

#### 30- Mise en état des sols : 267 165,97 € HT

Ce poste comprend :

- Travaux de démolition d'une partie de la parcelle AV54 et mise en eau du bâtiment industriel de la parcelle AV 29 (250 735,00 € HT),
- Gardiennage ZAC (2 250,97 € HT),
- Consignation des réseaux des 3 locaux commerciaux face RD4 démolis (2 320,00 € HT),
- Mission de MOE démolition (3 000,00 € HT),
- Diagnostics amiante (7 960,00 € HT),
- Annonce JOUE (900,00 € HT),

**40 – Travaux VRD : 21 089,76 € HT**

Ce poste comprend :

- Solde des honoraires de MOE urbaine SIGNES / ARTELIA (2 779,81 € HT),
- Gardiennage des parcelles AV 54 et AV29 (18 309,95 € HT),

**60 – Honoraires techniques : 50 844,37 € HT**

Ce poste comprend :

- Les missions de géomètre (6 870,00 € HT),
- Les frais de conseils juridiques (43 974,37 € HT),

**70 – Impôts et assurances : 97 391,21 € HT**

Ce poste comprend

- Les taxes foncières (90 711,00 € HT),
- Les taxes sur les locaux vacants ( 4 914,00 € HT),
- La taxe C3S (1 614,20 € HT),
- Les assurances multirisques (152,01 € HT),
- 

**80 – Contentieux : 770,00 € HT**

Il s'agit de la procédure de suivi contentieuse DUP par SCP SEBAN,

**A10 – Commercialisation – 0,00 € HT**

Pas de dépenses en 2019 sur ce poste,

**A20 – Frais divers – 16,70 € HT**

Ce poste comprend les frais de coursiers.

**A30 – Frais Financiers – 23 528,10 € HT**

Ce montant correspond aux frais financiers liés aux différents moyens de financement mobilisés pour l'opération.

**A40 – Rémunération société – 25 123,00 € HT**

Ce montant correspond à la rémunération d'aménagement sur la mission opérationnelle.

**2 - Recettes réalisées au 31 décembre 2019**

Au 31 décembre 2019, l'opération comptait **2 582 102,90 € HT** de recettes cumulées facturées.

Les **recettes hors taxes réalisées en 2019** sur l'opération s'élèvent à 80 484,00 € HT et se décomposent comme suit :

**50 – Produits de gestion : 80 484,00 € HT**

Cette somme correspond aux loyers versés par les locataires encore présents sur les terrains de la ZAC en 2019.



## IV-Moyens de financement 2019

Pour financer les dépenses actuelles de l'opération, le recours à différents moyens de financement s'est avéré nécessaire.

Ainsi, un emprunt d'un montant de 5 000 000 € a été mobilisé en octobre 2011 pour une durée de 3 ans, auprès d'ARKEA. Cet emprunt était garanti par la CAHVM à hauteur de 80%. A fin 2012, la totalité du prêt consenti par ARKEA avait été mobilisé. Cet emprunt a été remboursé en mars 2015.

Par ailleurs, afin de couvrir l'ensemble des dépenses réalisées depuis le début de l'opération, des lignes de trésorerie ont également été mobilisées. Elles sont adossées à la promesse de vente signée avec Les Arches Métropole. Ces lignes s'élèvent à fin 2016 à 10 M€ au total (5 M€ auprès d'ARKEA, 5 M€ auprès du Crédit Foncier de France). Elles feront l'objet d'un remboursement au moment de la réitération de la promesse de vente.

Aucun autre moyen de financement n'a pu être mobilisé à ce jour. Le déficit actuel de l'opération est porté par les fonds propres de la société.

## V-Tableau des acquisitions et cessions immobilières

Aucune acquisition, ni cession n'ont été réalisées sur l'exercice 2019.

ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIÈRES RÉALISÉES SUR L'EXERCICE 2019		
Acquisition	€ HT	date
Sans objet	-	
Cession	€ HT	
Sans objet	-	

# VI-Bilan synthétique

## Bilan synthétique arrêté au 31/12/2019

Le bilan synthétique est présenté en **€uros HT**. Il est composé de quatre colonnes :

- « Budget » : budget de l'opération, poste par poste.
- « Engagé » : budget déjà engagé sur l'opération depuis sa création (marchés et lettres de commandes signés...).
- « Facturé » : dépenses et recettes d'ores-et-déjà facturés sur l'opération depuis sa création.
- « Mouvement année » : dépenses et recettes **facturées** au cours de l'année de l'exercice du CRACL.

PRODUITS				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10-Charges Foncières	11 418 214,47	0,00	0,00	0,00
10-Vente de Charges Foncières	8 353 574,35	0,00	0,00	0,00
40-Participations	1 579 432,52	1 162 766,00	1 162 766,00	0,00
50-Produits de Gestion	86 179,91	189 332,19	166 663,91	80 484,00
<b>Sous-total budget principal produits</b>	<b>21 437 401,25</b>	<b>1 352 098,19</b>	<b>1 329 429,91</b>	<b>80 484,00</b>
40-Participations	1 253 107,00	1 252 672,99	1 252 672,99	0,00
<b>Sous-total budget intercalaire produits</b>	<b>1 253 107,00</b>	<b>1 252 672,99</b>	<b>1 252 672,99</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>22 690 508,25</b>	<b>2 604 771,18</b>	<b>2 582 102,90</b>	<b>80 484,00</b>

CHARGES				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10-Etudes	311 890,55	299 999,34	268 446,34	26 623,29
20-Acquisitions	15 678 830,18	14 085 176,16	13 947 474,03	322 600,38
30-Mise en État des Sols	1 074 479,84	896 208,25	791 814,35	267 165,97
40-Travaux	2 872 647,68	434 432,80	391 373,40	21 089,76
60-Honoraires Techniques	500 000,00	438 959,73	396 801,69	50 844,37
70-Impôts et Assurances	690 000,00	469 540,85	469 520,85	97 391,21
80-Contentieux	52 660,00	52 660,00	50 950,00	770,00
A10-Commercialisation	50 000,00	29 560,10	28 624,43	0,00
A20-Frais Divers	10 000,00	5 508,73	4 624,67	16,70
A30-Frais Financiers	950 000,00	930 624,02	930 624,02	23 528,10
A40-Rémunération Société	500 000,00	508 644,00	508 644,00	25 123,00
<b>Sous-total budget principal charges</b>	<b>22 690 508,25</b>	<b>18 151 313,98</b>	<b>17 788 897,78</b>	<b>835 152,78</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>22 690 508,25</b>	<b>18 151 313,98</b>	<b>17 788 897,78</b>	<b>835 152,78</b>

---

## VII- Echancier prévisionnel

L'échancier prévisionnel est présenté en **€uros TTC**. Il est composé de trois parties :

- La première colonne indique le nom de chaque ligne composant le budget de l'opération ;
- Les trois colonnes suivantes présentent le budget poste par poste, en €uros HT, la TVA et en €uros TTC.
- Les six dernières colonnes précisent l'échancier prévisionnel de réalisation de chaque ligne budgétaire de l'opération en **€uros TTC**. Les nombres présentés correspondent aux montants **réglés**

PROJET

## Echéancier prévisionnel réglé TTC : 351-ZAC NOTRE DAME-01-Aménagement - établi le 09/07/2020 à 14:48

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	TVA	TTC	A fin 2019	2020	2021	2022	2023
	Budget actualisé							
10-Charges Foncières	11 418 215	2 283 643	13 701 858		91 775	13 169 575	220 260	220 248
10-Vente de Charges Foncières	8 353 574	1 670 715	10 024 289		720 000	9 304 290		-1
40-Participations	2 832 540	331 279	3 163 819	2 663 298	335 521	165 000		
50-Produits de Gestion	86 180	4 518	90 698	67 255	132 674	-36 408	-36 408	-36 415
<b>Sous-total recettes</b>	<b>22 690</b>	<b>4 290</b>	<b>26 980</b>	<b>2 730 553</b>	<b>1 279 970</b>	<b>22 602</b>	<b>183</b>	<b>183</b>
	<b>509</b>	<b>155</b>	<b>664</b>			<b>457</b>	<b>852</b>	<b>832</b>
10-Etudes	-311 891	-60 882	-372 773	-314 598	-58 177			2
20-Acquisitions	-15 678 831	-55 366	-15 734 197	-13 521 936	-656 133	-1 283 538	-130 556	-142 034
30-Mise en État des Sols	-1 074 480	-214 874	-1 289 354	-764 521	-595 269	70 435		1
40-Travaux	-2 872 648	-574 117	-3 446 765	-469 235	-38 937	-2 891 894	-46 703	4
60-Honoraires Techniques	-500 000	-99 860	-599 860	-464 667	-107 103	-28 088		-2
70-Impôts et Assurances	-690 000		-690 000	-465 284	-134 915	-89 803		2
80-Contentieux	-52 660	-10 532	-63 192	-61 140	-2 052			
A10-Commercialisation	-50 000	-9 894	-59 894	-34 204	-4 308	-22 915	1 534	-1
A20-Frais Divers	-10 000	-1 993	-11 993	-5 542	-1 035	-3 228	-1 024	-1 164
A30-Frais Financiers	-950 000	-731	-950 731	-930 624	-13 662	-2 148	-2 148	-2 149
A40-Rémunération Société	-500 000		-500 000	-508 644	1 055	2 532	2 532	2 525
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-22 690</b>	<b>-1 028</b>	<b>-23 718</b>	<b>-17 540</b>	<b>-1 610 536</b>	<b>-4 248</b>	<b>-176</b>	<b>-142</b>
	<b>510</b>	<b>249</b>	<b>759</b>	<b>395</b>		<b>647</b>	<b>365</b>	<b>816</b>
<b>Trésorerie brute</b>				<b>-14 799</b>	<b>-15 543</b>	<b>1 818 727</b>	<b>835</b>	<b>-115</b>
				<b>760</b>	<b>871</b>		<b>002</b>	<b>153</b>

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 2 DÉCEMBRE 2020**

**N°CT2020.5/070-2**

L'an deux mil vingt, le deux décembre à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni à l'auditorium de la Maison du handball à Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant le tiers des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article 6 de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Françoise LECOUFFLE, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Luc CARVOUNAS, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Patrick FARCY, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, vice-présidents.

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Monsieur Philippe LLOPIS, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur François VITSE, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Marie-Carole CIUNTU, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Catherine DE RASILLY, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Virginie DOUET-MARCHAL, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Julie GOMES CORDESSE, Madame Frédérique HACHMI, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Madame Jacqueline LETOUZEY, Madame Rosa LOPES, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Ludovic NORMAND, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Sonia RABA, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Michel SASPORTAS, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Madame Marie VINGRIEF, Monsieur Michel WANNIN, Madame Laurence WESTPHAL, Madame Mathilde WIELGOCKI, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Julien BOUDIN à Madame Julie GOMES CORDESSE, Monsieur Jean-Daniel AMSLER à Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Madame France BERNICHI à Monsieur Etienne FILLOL, Monsieur Vincent BEDU à Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Bruno CARON à Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Patrick DOUET à Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur Laurent CATHALA, Madame Séverine PERREAU à Monsieur Michel WANNIN.

Etaient absents excusés :

Madame Dominique CARON, Madame Patrice DEPREZ, Madame Oumou DIASSE.

Secrétaire de séance : Madame Pauline ANAMBA-ONANA.

Nombre de votants : 71

Vote(s) pour : 71

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	14/12/20
Accusé réception le	14/12/20
Numéro de l'acte	CT2020.5/070-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20201202-lmc121343-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 2 DÉCEMBRE 2020**

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	14/12/20
Accusé réception le	14/12/20
Numéro de l'acte	CT2020.5/070-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20201202-lmc121343-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 2 DÉCEMBRE 2020**

**N°CT2020.5/070-2**

**OBJET :**     **Aménagement** - ZAC Notre-Dame - Adoption d'un avenant portant prolongation du 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 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** ensemble, les délibérations du conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Haut Val-de-Marne n°DC2003-83 du 6 novembre 2003 déclarant d'intérêt communautaire l'ensemble de la zone d'activité Notre Dame à La Queue-en-Brie et n° DC2005-8 du 15 décembre 2005 modifiant le périmètre de la déclaration d'intérêt communautaire de la zone ;

**VU** la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Haut Val-de-Marne n°DC 2009-05 du 12 février 2009 portant création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Notre Dame à la Queue-en-Brie ;

**VU** la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Haut Val-de-Marne n°DC2010-100 du 9 décembre 2010 désignant la SADEV 94 comme aménageur de la ZAC Notre Dame à La Queue-en-Brie ;

**VU** le traité de concession d'aménagement signé le 4 février 2011 avec la SADEV 94, modifié par voie d'avenants le 17 janvier 2013, le 23 décembre 2015, le 15 février 2019 et le 7 janvier 2020 ;

**CONSIDERANT** que la zone d'aménagement concerté (ZAC) Notre-Dame située sur la commune de La Queue-en-Brie a été déclarée d'intérêt communautaire par la communauté d'agglomération du Haut-Val-de-Marne en 2005 ;

**CONSIDERANT** que le projet prévoit la réalisation d'un parc économique mêlant commerces et activités, avec pour principal objectif la réalisation d'une entrée de ville requalifiée, bien insérée dans son environnement ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	14/12/20
Accusé réception le	14/12/20
Numéro de l'acte	CT2020.5/070-2
Identifiant télérmission	094-200058006-20201202-lmc121343-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 2 DÉCEMBRE 2020**

**CONSIDERANT** que la ZAC Notre-Dame à La Queue-en -Brie a été créée par délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération n°DC2009-05 du 12 février 2009 ;

**CONSIDERANT** que la SADEV 94 a été désignée aménageur de la ZAC par délibération de la communauté d'agglomération du Haut-Val-de-Marne n°DC2010-100 du 9 décembre 2010, au terme d'une procédure de mise en concurrence ;

**CONSIDERANT** que quatre avenants successifs au traité de concession d'aménagement ont été signés le 17 janvier 2013, le 23 décembre 2015, le 15 février 2019 et le 7 janvier 2020 ;

**CONSIDERANT** que l'avenant n°3 en date du 15 février 2019 a prorogé le traité de concession d'aménagement de deux ans, soit jusqu'au 16 février 2021 ;

**CONSIDERANT** qu'à l'heure actuelle, suite à un diagnostic d'archéologie préventive, des fouilles ont été préconisées sur une partie des parcelles de la ZAC ; que cet événement, indépendant de la volonté de la maîtrise d'ouvrage et de l'aménageur, induit un retard dans la réalisation des travaux d'espaces publics, nécessitant dès lors une nouvelle prorogation de la concession ;

**CONSIDERANT** qu'afin de poursuivre l'opération et au vu du calendrier actualisé élaboré par SADEV 94, il est ainsi proposé de proroger, par voie d'avenant, la durée du traité de concession d'aménagement de quatre ans et porter son échéance au 16 février 2025 ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,  
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 26 NOVEMBRE 2020,  
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,  
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**ARTICLE 1 : ADOPTE** l'avenant n°5, ci-annexé, portant prorogation du traité de concession d'aménagement de la ZAC Notre Dame à La Queue-en-Brie.

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	14/12/20
Accusé réception le	14/12/20
Numéro de l'acte	CT2020.5/070-2
Identifiant télértransmission	094-200058006-20201202-lmc121343-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 2 DÉCEMBRE 2020**

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

FAIT A CRETEIL, LE DEUX DÉCEMBRE DEUX MIL VINGT.

Le Président,



Signé  
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	14/12/20
Accusé réception le	14/12/20
Numéro de l'acte	CT2020.5/070-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20201202-lmc121343-DE-1-1

# AVENANT N°5

## PORTANT PROLONGATION DU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT RELATIF A LA ZAC NOTRE DAME A LA QUEUE-EN-BRIE

### ENTRE :

- **L'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir**, identifié sous le numéro SIREN 200 058 006, dont le siège social est à Créteil (94 000), sis place Salvador Allende, créé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 aux termes du décret n°2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial,  
Ci-après désigné par « l'établissement public territorial », « la collectivité » ou « le concédant ».

D'une part,

### ET :

- La **société d'Aménagement (SADEV94)**, dont le siège est situé 31 rue Anatole France, 94306 Vincennes Cedex, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 10 099 050 €, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Créteil sous numéro B 341 214 971, représentée aux présentes par son Directeur Général, Monsieur Jean-Pierre Nourrisson, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par délibération du Conseil d'Administration prise en date du 29 avril 2009,  
Ci-après désigné par « SADEV 94 » ou « l'aménageur » ou « le concessionnaire ».

D'autre part,

### IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT

#### Préambule

Par délibération des 6 novembre 2003 et 15 décembre 2005, la Communauté d'Agglomération a reconnu d'intérêt communautaire le secteur Notre Dame à La Queue-en-Brie.

La Communauté d'Agglomération a créé par délibération du conseil communautaire n° DC 2009-05 du 12 février 2009 dans ce périmètre, la Zone d'Aménagement Concerté Notre Dame a vocation économique mixant commerces et activités.

La ZAC Notre Dame vise à réaliser une véritable façade urbaine ainsi qu'une nouvelle entrée de ville bien intégrée dans son environnement. Cette opération s'attachera également à garantir l'accueil et le maintien des entreprises locales, comme l'amélioration du taux d'emploi et l'assurance de nouvelles ressources fiscales pour la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne.

Suite à la consultation d'aménageurs lancée le 30 octobre 2009, la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne a désigné SADEV 94 comme aménageur de la ZAC Notre Dame par délibération en date du 9 décembre 2010.

Quatre avenants au traité de concession d'aménagement ont été signés le 17 janvier 2013, le 23 décembre 2015, le 15 février 2019 et le 7 janvier 2020.

L'avenant n°1 en date du 17 janvier 2013 a rappelé que la rémunération aménageur est calculée sur des montants TTC.

L'avenant n°2 en date du 13 décembre 2015 a modifié la participation de la communauté d'agglomération du Haut-Val-de-Marne pour intégrer le coût d'équipements supplémentaires permettant une meilleure fonctionnalité du site.

L'avenant n°3 en date du 15 février 2019 a prorogé le traité de concession d'aménagement de deux ans, soit une échéance au 16 février 2021.

L'avenant n°4 en date du 7 janvier 2020 a modifié la participation publique de Grand Paris Sud Est Avenir pour tenir compte de l'évolution du programme de l'opération.

La concession arrivant à échéance au 16 février 2021, il est proposé de la prolonger par voie d'avenant pour assurer la poursuite de l'opération.

### **EN CONSEQUENCE IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

#### **Article 1. Modification de l'article 4 « Date d'effet et durée de la concession d'aménagement »**

La fin de la concession publique d'aménagement est fixée au 16 février 2025.

#### **Article 2. Entrée en vigueur de l'avenant**

Le présent avenant est rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

L'Etablissement Public Territorial notifiera à SADEV 94 le présent avenant signé en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le Représentant de l'Etat.

Il prendra effet à compter de la date de réception par la SADEV 94 de cette notification.

Etabli en double exemplaire

A CRETEIL,

Le 5 décembre 2020

Pour l'Etablissement public territorial,  
Le Président

Pour la SADEV 94,  
Le Directeur

Laurent CATHALA

Christophe RICHARD