

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

N°CT2019.5/125-2

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	12/12/19
Accusé réception le	12/12/19
Numéro de l'acte	CT2019.5/125-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20191211-lmc114292-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	12/12/19
Accusé réception le	12/12/19
Numéro de l'acte	CT2019.5/125-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20191211-lmc114292-DE-1-1



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

N°CT2019.5/125-2

OBJET : **Aménagement** - ZAC de la Ballastière Nord - Adoption de l'avenant n°1 au traité de concession

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 de territoire n°CT2016.10/186 du 14 décembre 2016 qui a initié la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) sur le site de la Ballastière Nord, fixé les objectifs et établi les modalités de concertation ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2018.3/048 du 23 mai 2018 tirant le bilan de concertation préalable à la création de la ZAC de la Ballastière Nord ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2018.4/062 du 20 juin 2018 qui a désigné la société publique locale d'aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement aménageur de la ZAC de la Ballastière Nord ;

VU le traité de concession d'aménagement conclu le 9 novembre 2018 ;

CONSIDERANT que la SPLA Grand Paris Sud Est Avenir Développement a été désignée aménageur de la ZAC de la Ballastière Nord par délibération du conseil de territoire n°CT2018.4/062 du 20 juin 2018 ; que le traité de concession d'aménagement a été conclu le 9 novembre 2018 ;

CONSIDERANT qu'en vue de renforcer la qualité du contrôle analogue et la sécurité juridique du cadre contractuel de la concession d'aménagement pour les deux parties une fois la ZAC rentrée dans une phase opérationnelle, il est proposé l'adoption d'un avenant n°1, portant notamment sur des précisions relatives aux modalités d'imputation des charges de l'aménageur ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/12/19
Accusé réception le	12/12/19
Numéro de l'acte	CT2019.5/125-2
Identifiant téléransmission	094-200058006-20191211-lmc114292-DE-1-1



SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 11 DÉCEMBRE 2019

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

ARTICLE 1 : APPROUVE l'avenant n°1 au traité de concession avec la SPLA Grand Paris Sud Est Avenir Développement.

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	12/12/19
Accusé réception le	12/12/19
Numéro de l'acte	CT2019.5/125-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20191211-lmc114292-DE-1-1



AVENANT N° 1
au Traité de Concession d'Aménagement
de la ZAC de la Ballastière Nord à Limeil-Brévannes

Table des matières

PRÉAMBULE	3
ARTICLE 1 - Missions du concessionnaire.....	4
ARTICLE 2 - Date d'effet et durée de la concession d'aménagement.....	4
ARTICLE 3 - Assurances	4
ARTICLE 4 - Modalités de cession, de concession ou de location des immeubles	4
ARTICLE 5 - Financement de l'opération	5
ARTICLE 6 - Modalités d'imputation des charges de l'aménageur	5
ARTICLE 7 - Modalités de mise en œuvre des pénalités	6
ARTICLE 8 - Dispositions diverses	6
ARTICLE 9 - Autres clauses	6

ENTRE LES SOUSSIGNES :

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 avenant par une délibération du Conseil de territoire n°CT2019.5/..... du 11 décembre 2019 (annexe n°1).

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

d'une part,

ET :

La société Grand Paris Sud Est Avenir Développement, Société Publique Locale d'Aménagement au capital de 528 675,00 euros, sise 14 rue Le Corbusier, 94 046 Créteil Cedex, R.CS Créteil 354 049 918

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

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

d'autre part.

PRÉAMBULE

Par acte en date du 9 novembre 2018, l'établissement public territorial GRAND PARIS SUD EST AVENIR (GPSEA) a concédé à la Société Publique Locale d'Aménagement GRAND PARIS SUD EST AVENIR DEVELOPPEMENT (GPSEAD), la réalisation de l'opération d'aménagement dite de la ZAC de la Ballastière Nord à Limeil-Brévannes.

Compte tenu des évolutions du projet, les parties ont souhaité apporter des précisions au Traité de Concession d'Aménagement (TCA) et notamment au sujet de la rémunération de l'aménageur. Aussi elles se sont réunies et ont décidé d'un commun accord de modifier et de compléter le traité de concession d'aménagement par le présent avenant.

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

ARTICLE 1 - Missions du concessionnaire

L'article 2 relatif aux missions du concessionnaire prévoyait :

« Pour réaliser cet aménagement, l'aménageur aura pour mission de :

- **Procéder** à toutes les études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement et notamment :
 - toutes études qui s'avèreraient nécessaires à la mise au point du projet de dossier de réalisation de ZAC et au programme d'équipements publics,
 - l'ensemble des dossiers préalables aux autorisations nécessaires au vu de la législation et de la réglementation en vigueur,
 - Le projet d'enquête parcellaire.
- **Acquérir** la propriété de l'ensemble des parcelles compris dans le périmètre de l'opération ;
- **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 ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de convention d'occupation précaires. La gestion des immeubles acquis incombe à l'aménageur. Son coût sera imputé au bilan de l'opération ;
- **Démolir** les bâtiments existants et aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures nécessaires à l'opération. L'aménageur doit démolir ou rendre inutilisable les parties libérées de ces immeubles dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible ;
- **Permettre** l'accès et le bon fonctionnement du site Valentin pendant la durée des travaux d'espaces publics ;
- **Procéder et faire procéder** à la dépollution des sols, selon une méthodologie et une répartition des charges à définir avec des opérateurs immobiliers conformément aux nécessités du programme prévisionnel, en assurant si nécessaire le traitement des terres conformément aux réglementations en vigueur ;
- **Aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructure** concourant à l'opération destinés à être remis à la collectivité concédante, ou aux autres collectivités publiques intéressées, aux associations syndicales ou foncières ainsi qu'aux concessionnaires de service public ;
- **Veiller au respect** par les entreprises des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales qu'il aura établi jusqu'à l'instruction des permis de construire ;
- **Céder les biens immobiliers, les concéder ou les louer** à leurs divers utilisateurs agréés par le concédant aux clauses et conditions du projet de cahier des charges de cession, de location ou de concession de terrain prévu à l'article L311-6 du code de l'urbanisme. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels. Préparer et signer tous les actes nécessaires ;

- **Négocier les conventions de participation** qui seront conclues entre le concédant et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur en application de l'article L311-4 du code de l'urbanisme, ainsi que les conventions d'association à l'aménagement de la ZAC prévues par l'article L.311-5 du même code ;
- **Mener la concertation auprès de la population pendant toute la durée de l'opération d'aménagement ;**
- **Assurer d'une manière générale, l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération notamment :**
 - assurer la coordination des différents opérateurs intervenants pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
 - assurer un bon fonctionnement du quartier tout au long de l'opération et développer une communication permettant d'informer les habitants de la nature et du planning des chantiers,
 - assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
 - tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés ;
 - d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération : remise du compte rendu financier annuel au concédant visé au paragraphe II de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme.
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant aux opérations prévues dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution et proposer toute modification de programme qui s'avèrerait opportune ;
- **Clôturer l'opération lors de son achèvement.**

Ces missions pourront être modifiées ou complétées par avenant au présent contrat pour tenir compte des évolutions de l'opération d'aménagement ».

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

Pour réaliser cet aménagement, l'aménageur aura pour mission de :

- **Procéder à toutes les études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement et notamment :**
 - toutes études qui s'avèreraient nécessaires à la mise au point du projet de dossier de réalisation de ZAC et au programme d'équipements publics,
 - l'ensemble des dossiers préalables aux autorisations nécessaires au vu de la législation et de la réglementation en vigueur,
 - Le projet d'enquête parcellaire.
- **Acquérir la propriété de l'ensemble des parcelles compris dans le périmètre de l'opération ;**

- **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 ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de convention d'occupation précaire. La gestion des immeubles acquis incombe à l'aménageur. Son coût sera imputé au bilan de l'opération ;
- **Démolir les bâtiments existants et aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures nécessaires à l'opération.** L'aménageur doit démolir ou rendre inutilisable les parties libérées de ces immeubles dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible ;
- **Permettre l'accès et le bon fonctionnement du site Valentin pendant la durée des travaux d'espaces publics ;**
- **Procéder et faire procéder à la dépollution des sols, selon une méthodologie et une répartition des charges à définir avec des opérateurs immobiliers conformément aux nécessités du programme prévisionnel, en assurant si nécessaire le traitement des terres conformément aux réglementations en vigueur ;**
- **Aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructure concourant à l'opération destinés à être remis à la collectivité concédante, ou aux autres collectivités publiques intéressées, aux associations syndicales ou foncières ainsi qu'aux concessionnaires de service public ;**
- **Veiller au respect par les entreprises des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales qu'il aura établi jusqu'à l'instruction des permis de construire ;**
- **Céder les biens immobiliers, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par le concédant aux clauses et conditions du projet de cahier des charges de cession, de location ou de concession de terrain prévu à l'article L311-6 du code de l'urbanisme. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels. Préparer et signer tous les actes nécessaires ;**
- **Négocier les conventions de participation qui seront conclues entre le concédant et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur en application de l'article L311-4 du code de l'urbanisme, ainsi que les conventions d'association à l'aménagement de la ZAC prévues par l'article L.311-5 du même code ;**
- **Mener la concertation auprès de la population pendant toute la durée de l'opération d'aménagement ;**
- **Assurer d'une manière générale, l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération notamment :**
 - assurer la coordination des différents opérateurs intervenants pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
 - assurer un bon fonctionnement du quartier tout au long de l'opération et développer une communication permettant d'informer les habitants de la nature et du planning des chantiers,
 - assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,

- tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés ;
 - d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération : remise du compte rendu financier annuel au concédant visé au paragraphe II de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme.
- **Assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant aux opérations prévues dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution et proposer toute modification de programme qui s'avèrerait opportune ;**
 - **Elaborer les dossiers de demande de subvention pouvant être sollicités au titre des opérations dont l'Aménageur est maître d'ouvrage et assurer leur suivi, en collaboration avec le Concédant ; le Concessionnaire affectera ces subventions attribuées en recettes à l'opération ;**
 - **Clôturer l'opération lors de son achèvement.**

Ces missions pourront être modifiées ou complétées par avenant au présent contrat pour tenir compte des évolutions de l'opération d'aménagement ».

ARTICLE 2 - Date d'effet et durée de la concession d'aménagement

L'article 4 relatif à la date d'effet et durée de la concession d'aménagement prévoyait :

« 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 la délibération désignant l'aménageur et autorisant l'exécutif du concédant à signer le contrat est devenue exécutoire, soit après transmission de ladite délibération au représentant de l'Etat.

Le traité de concession d'aménagement prendra effet à compter de la date de la réception par le concessionnaire de sa notification

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

Il pourra être arrêté ou prorogé en cas d'inachèvement de l'opération au terme prévu à l'article 28 du présent traité ; à cette fin, les parties concluront un avenant de prorogation, exécutoire dans les conditions évoquées à l'article 28 du présent traité.

Au cas où l'ensemble des missions du concédant et de l'aménageur aurait été accompli avant le terme normal de la concession d'aménagement, la concession d'aménagement expirera de plein droit à la date de constatation de cet accomplissement qui fera l'objet d'un dossier de clôture de la concession d'aménagement.

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

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

« 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 la délibération désignant l'aménageur et autorisant l'exécutif du concédant à signer le contrat est devenue exécutoire, soit après transmission de ladite délibération au représentant de l'Etat.

Le traité de concession d'aménagement prend effet à la date de sa signature par les parties, soit le 9 novembre 2018.

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

Il pourra être arrêtée ou prorogée en cas d'inachèvement de l'opération au terme prévu à l'article 28 du présent traité ; à cette fin, les parties concluront un avenant de prorogation, exécutoire dans les conditions évoquées à l'article 28 du présent traité.

Au cas où l'ensemble des missions du concédant et de l'aménageur aurait été accompli avant le terme normal de la concession d'aménagement, la concession d'aménagement expirera de plein droit à la date de constatation de cet accomplissement qui fera l'objet d'un dossier de clôture de la concession d'aménagement.

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

ARTICLE 3 - Assurances

L'article 11 relatif aux droits et obligations de l'Aménageur prévoyait :

« L'aménageur est investi, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet du présent contrat, de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux collectivités publiques en matière de travaux publics.

Il demeure, en même temps, soumis à toutes les obligations qui en découlent.

Il devra en outre contracter une assurance couvrant tous les risques liés à son activité et en justifier auprès du concédant ».

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

« L'aménageur est investi, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet du présent contrat, de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux collectivités publiques en matière de travaux publics.

Il demeure, en même temps, soumis à toutes les obligations qui en découlent

Il devra en outre souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités.

Il communiquera une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition du Concédant.

Ces assurances doivent fournir des 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. »

ARTICLE 4 - Modalités de cession, de concession ou de location des immeubles

L'article 14.3 relatif aux cessions de terrains, locations ou concessions d'usage des terrains prévoyait :

« En application de l'article L 311-6 du code de l'urbanisme, les cessions de terrains, locations, ou concessions d'usage des terrains font l'objet d'un cahier des charges des conditions particulières de cession de terrain qui indique le nombre de mètres carrés dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Le cahier des charges précise également les noms et qualités des acquéreurs, et décrit le programme de construction envisagé. Il se conforme au cahier des charges des conditions générales de cession de terrain défini au 14.2 du présent article et notamment aux prescriptions urbanistiques architecturales, patrimoniales, environnementales et paysagères.

Il revient au concessionnaire d'établir le document qui sera approuvé par le concédant lors de chaque cession. Ce cahier des charges devra être établi dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur ».

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

« En application de l'article L 311-6 du code de l'urbanisme, les cessions de terrains, locations, ou concessions d'usage des terrains font l'objet d'un cahier des charges des conditions particulières de cession de terrain qui indique le nombre de mètres carrés dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Le cahier des charges précise également les noms et qualités des acquéreurs, et décrit le programme de construction envisagé. Il se conforme au cahier des charges des conditions générales de cession de terrain défini au 14.2 du présent article et notamment aux prescriptions urbanistiques architecturales, patrimoniales, environnementales et paysagères

Il revient au concessionnaire d'établir ce document (cahier des charges) qui peut être approuvé par le concédant lors de chaque cession. Ce cahier des charges devra être établi dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur ».

ARTICLE 5 - Financement de l'opération

L'article 17.6 à la participation du concédant à l'opération d'aménagement prévoyait :

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel total de la participation du concédant au coût de l'opération est fixée à 2 995 978 € HT en fonction du bilan prévisionnel annexé à la présente convention.

Cette participation se décompose de la manière suivante :

- a. 1 339 015 € HT de participation versée par l'apport en nature du foncier aux équipements publics (PE), destinés à être intégrés dans le patrimoine du concédant,*
- b. 1 656 963 € HT (hors du champ d'application de la TVA) de participation versée par l'apport en nature du foncier au titre de la participation globale (PG) à l'opération.*

La participation s'affecte de manière prioritaire aux équipements publics réalisés par le concessionnaire, destinés à être intégrés dans le patrimoine du concédant, dans les conditions définies à l'article 15 du présent traité, en application de l'article L.1615-11 du Code général des collectivités territoriales.

Ces équipements et leurs coûts prévisionnels sont définis à l'annexe 3 des présentes : Voirie, assainissement, réseaux et aménagements divers dont le coût complet prévisionnel est estimé à 3 639 899 € HT

Les montants ci-dessus exprimés TTC s'entendent pour une TVA au taux de 20 %. Toute évolution de ce taux entraînerait une évolution à due concurrence du montant de la participation lorsque celle-ci est soumise à TVA. Cette participation fera l'objet de tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées définies à l'article 18 du présent traité.

L'aménageur sollicite le paiement de la participation du concédant dans la limite du montant prévu au bilan prévisionnel tel qu'indiqué au présent article en fonction des tranches annuelles définies au bilan financier prévisionnel".

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

« En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel total de la participation du concédant au coût de l'opération est fixé à 2 995 978 € HT en fonction du bilan prévisionnel annexé à la présente convention.

Cette participation se décompose de la manière suivante :

- a. 1 339 015 € HT de participation versée par l'apport en nature du foncier aux équipements publics (PE), destinés à être intégrés dans le patrimoine du Concédant. Cette participation est soumise à la TVA au taux en vigueur.
- b. 1 656 963 € HT de participation versée par l'apport en nature du foncier au titre de la participation globale (PG) à l'opération. Cette participation est hors champ d'application de la TVA.

La participation s'affecte de manière prioritaire aux équipements publics réalisés par le concessionnaire, destinés à être intégrés dans le patrimoine du concédant, dans les conditions définies à l'article 15 du présent traité, en application de l'article L.1615-11 du Code général des collectivités territoriales.

Les équipements publics et leurs coûts prévisionnels sont définis à l'annexe 3 du TCA : voirie, assainissement, réseaux et aménagements divers dont le coût complet prévisionnel est estimé à 3 639 899 € HT.

Toute évolution du taux de la TVA entraînerait une évolution à due concurrence du montant de la participation lorsque celle-ci est soumise à TVA. Cette participation fera l'objet de tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées définies à l'article 18 du présent traité ».

ARTICLE 6 - Modalités d'imputation des charges de l'aménageur

L'article 22.2 prévoyait :

« La rémunération de l'aménageur se détermine de la façon suivante :

Une rémunération forfaitaire d'un montant total de 1 398 106 sera imputée à l'opération en fonction de différents faits générateurs correspondant à la réalisation des missions de l'aménageur :

- Forfait de 96 000 € pour les acquisitions foncières
- 5% du montant TTC des travaux de démolition et d'aménagement, maîtrise d'œuvre incluses (suivi des travaux)
- 5% du montant TTC du montant de la vente des charges foncières (commercialisation)
- Forfait de 68 333 € par an de gestion administrative et financière de l'opération pendant 8 ans

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

« L'imputation des charges de l'aménageur se décompose de la façon suivante :

- Un montant forfaitaire de 116 160 € pour les acquisitions foncières ;
- Un montant forfaitaire total de 536 664 € pour la gestion administrative et financière de l'opération sur 8 ans ;
- 5% du montant TTC des études, la mise en état des sols, des travaux d'aménagement, honoraires techniques et maîtrise d'œuvre incluse pour le suivi des travaux;
- 5% du montant TTC 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.*

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

L'article 22.3 prévoyait :

« Un acompte sur la rémunération de l'aménageur sera versé annuellement et au plus tard le 31 décembre de l'année en cours par le concédant au concessionnaire à hauteur de 175 000 euros. La régularisation du montant total versé au titre de la rémunération de l'aménageur par le concédant sera effectuée à la clôture de l'opération sur la base du bilan de clôture de l'opération ».

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.

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 fixée dans le Traité ou dans le cas d'une modification du programme.

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

ARTICLE 7 - Dispositions diverses

L'article 31.1.3 relatif l'arrêté des comptes de l'opération prévoyait :

« GPSEA rachètera à l'aménageur les biens de reprise à leur valeur vénale, établie sur la base de l'avis du directeur des services fiscaux. Elle indemniserà l'aménageur de la valeur résiduelle des biens qui lui font retour et dont elle assure tout ou partie du financement, conformément à ses engagements contractuels. Cette valeur sera établie sur la base du prix de revient constaté comptablement au titre des fiches d'ouvrage, déduction faite des financements définitifs des tiers affectés à l'ouvrage :

- **Si le solde d'exploitation après prise en compte de ces cessions et indemnités est positif, et dans la limite de la marge constatée, celle-ci sera partagée à hauteur de re [SC62]**
- **Si le solde d'exploitation après prise en compte de ces cessions et indemnités est négatif, le concédant sera débiteur de son montant à titre de participation, dans la limite du montant total de la participation contractuellement définie par le dernier avenant à la présente convention, approuvé avant l'arrêté des comptes.**

GPSEA rachètera à l'aménageur les créances certaines qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du code civil. Il reprendra le passif en cours à la date d'expiration du contrat :

- **Si le solde des créances rachetées et des provisions et dettes transférées à la GPSEA est positif, (les créances sont supérieures aux dettes), GPSEA sera débiteur de ce solde envers l'aménageur.**
- **Si le solde des créances rachetées est inférieur aux provisions et dettes transférées, l'aménageur sera débiteur de ce solde envers GPSEA.**

Le règlement final s'opérera, éventuellement par compensation partielle, par celle des parties qui est débitrice, dans les conditions prévues à l'article 25.4 du présent traité.

Toutes sommes liées à l'exécution de sa mission d'aménageur, dont l'aménageur 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 28 sur les pénalités.

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

« GPSEA rachètera à l'aménageur les biens de reprise à leur valeur vénale, établie sur la base de l'avis du directeur des services fiscaux. Elle indemniserà l'aménageur de la valeur résiduelle des biens qui lui font retour et dont elle assure tout ou partie du financement, conformément à ses engagements contractuels. Cette valeur sera établie sur la base du prix de revient constaté comptablement au titre des fiches d'ouvrage, déduction faite des financements définitifs des tiers affectés à l'ouvrage :

- *Si le solde d'exploitation après prise en compte de ces cessions et indemnités est positif, et dans la limite de la marge constatée, celle-ci sera partagée à hauteur de 40% pour le concessionnaire, 60% pour le concédant ;*
- *Si le solde d'exploitation après prise en compte de ces cessions et indemnités est négatif, le concédant sera débiteur de son montant à titre de participation, dans la limite du montant total de la participation contractuellement définie par le dernier avenant à la présente convention, approuvé avant l'arrêté des comptes.*

GPSEA rachètera à l'aménageur les créances certaines qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du code civil. Il reprendra le passif en cours à la date d'expiration du contrat :

- *Si le solde des créances rachetées et des provisions et dettes transférées à la GPSEA est positif, (les créances sont supérieures aux dettes), GPSEA sera débiteur de ce solde envers l'aménageur.*
- *Si le solde des créances rachetées est inférieur aux provisions et dettes transférées, l'aménageur sera débiteur de ce solde envers GPSEA.*

Le règlement final s'opérera, éventuellement par compensation partielle, par celle des parties qui est débitrice, dans les conditions prévues à l'article 25.4 du présent traité.

Toutes sommes liées à l'exécution de sa mission d'aménageur, dont l'aménageur 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 28 sur les pénalités ».

ARTICLE 8 - Prise d'effet et autres clauses

Le présent avenant prendra effet à compter de sa signature par les parties.

Les autres clauses et articles du traité de concession initial non modifiées par le présent avenant demeurent inchangés.

Fait en 2 exemplaires originaux à Créteil, le

Pour le concessionnaire,

Pour le concédant,

Laurent CATHALA

Président

ANNEXES :

- Annexe n° 1 : Délibération du Conseil de territoire n°
- Annexe n° 2 : Extrait du conseil d'administration de Grand Paris Sud Est Avenir Développement du 26 novembre 2019
- Annexe n° 3 : bilan actualisé novembre 2019

ZAC BALLASTIERE NORD LIMEIL BREVANNES - BILAN PREVISIONNEL SYNTHETIQUE

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC	A fin 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
En Kilo Euros	Budget CRACL 2018	Budget Conseil d'Administration du 26 nov 2019											
010-Ventes Charges Foncières	10 475	10 475	2 095	12 570				6 650	740	5 180			
020-Cessions Collectivités	2 996												
Participation de la Collectivité à l'Opération d'Aménagement		1 657	0	1 657			1 657						
Participation de la Collectivité aux Équipements Publics		1 339	268	1 607			1 607						
040-Participations		2 996	268	3 264			3 264						
Sous-total recettes	13 471	13 471	2 363	15 834			3 264	6 650	740	5 180			
010-Etudes	-225	-225	-45	-270		-29	-158	-83					
020-Acquisitions	-6 375	-6 356	-6	-6 362			-4 837	-1 525					
030-Mise en État des Terrains	-835	-835	-167	-1 001				-1 001					0
040-Travaux VRD	-3 886	-3 690	-738	-4 428			-253	-2 968	-894	-12	-1	-300	0
060-Participations aux Équipements Publics	-100	-100	-20	-120					-120				
070-Impôts et Assurances		-190	0	-190			-24	-32	-32	-32	-32	-32	-8
110-Frais Financiers	-144	-171	0	-171				-27		-54	-72	-18	0
B : 103/1050-Frais pour Acquisitions Foncières	-116	-96	0	-96		-39	-57						
B : 103/1051-Gestion Administrative et Financière	-547	-537	0	-537	-23	-114	-67	-67	-67	-67	-67	-67	0
B : 103/1221-Suivi des Travaux	-268	-285	0	-285			-2	-275	-5	-2			0
B : 103/1222-Commercialisation	-629	-629	0	-629		-94	-148	-115	-86	-186			
B : 103/1230-Mission de Clôture		-10		-10									-10
120-Rémunération Société	-1 560	-1 556	0	-1 556	-23	-247	-274	-457	-158	-254	-67	-67	-10
Sous-total dépenses	-13 124	-13 122	-976	-14 099	-23	-276	-5 546	-6 094	-1 203	-352	-171	-416	-18
C : 103/0710-Déblocage d'Emprunts				3 500		350	2 500	650					
C : 103/0715-Remboursement d'Emprunts				-3 500						-3 500			
D : 103/1320-TVA Payée		0	0	-1 387			34	-60	-317	-695	-349		0
Sous-total trésorerie transitoire		0	0	-1 387		350	2 534	590	-317	-4 195	-349		0
Résultat	347	349											
Trésorerie brute					-23	51	303	1 450	669	1 302	782	366	349