

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

N°CT2019.5/128-1

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	12/12/19
Accusé réception le	12/12/19
Numéro de l'acte	CT2019.5/128-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20191211-Imc114178-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	CT2019.5/128-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20191211-lmc114178-DE-1-1



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

N°CT2019.5/128-1

OBJET : **Aménagement** - ZAC du centre commercial du Grand Ensemble - 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 ;

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°CT2017.3/037-2 du 29 mars 2017, relative à la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Centre commercial du Grand Ensemble à Alfortville ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2018.4/061 du 20 juin 2018, désignant la société publique locale d'aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement, aménageur de la ZAC du Centre commercial du Grand Ensemble ;

VU le traité de concession d'aménagement de la ZAC signé avec la SPLA Grand Paris Sud Est Avenir Développement en date du 9 novembre 2018 ;

CONSIDERANT que la ZAC du Centre commercial du Grand Ensemble à Alfortville a été créée le 29 mars 2017 par délibération du conseil de territoire n°CT2017.3/037-2 ;

CONSIDERANT que cette ZAC se situe dans le périmètre du projet de rénovation urbaine du Sud d'Alfortville ;

CONSIDERANT que le projet a pour objet la requalification du centre commercial du Grand Ensemble et poursuit les objectifs suivants :

- Restructurer le centre commercial du Grand Ensemble en le désenclavant et en améliorant sa visibilité ;
- Redynamiser et pérenniser l'activité commerciale au sein du quartier du Grand Ensemble ;
- Développer une nouvelle offre de logements ;

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	CT2019.5/128-1
Identifiant télérmission	094-200058006-20191211-lmc114178-DE-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 11 DÉCEMBRE 2019

CONSIDERANT que le programme prévisionnel global de constructions prévoit la construction d'environ 9 886 m² de surface de plancher (SDP) et comprend :

- La réalisation d'environ 8 204 m² de SDP de logements ;
- La réalisation d'environ 1 682 m² de SDP de commerces en rez-de-chaussée ;

CONSIDERANT que la Société publique local d'aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) a été désignée aménageur de la ZAC du Centre commercial du Grand Ensemble par délibération du conseil de territoire n°CT2018.4/061 du 20 juin 2018 et que le traité de concession a d'aménagement de la ZAC a été signé le 9 novembre 2018 ;

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

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

ARTICLE 1 : **APPROUVE** l'avenant n°1, ci-annexé, au traité de concession avec la société publique local d'aménagement 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,



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	CT2019.5/128-1
Identifiant téléransmission	094-200058006-20191211-lmc114178-DE-1-1



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

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	CT2019.5/128-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20191211-lmc114178-DE-1-1



**Avenant n° 1 au traité de concession d'aménagement
de la ZAC du GRAND ENSEMBLE à ALFORTVILLE**

En date du 9 novembre 2018

Table des matières

PRÉAMBULE.....	4
ARTICLE 1 – Objet de l’opération	5
ARTICLE 2 – Missions du concessionnaire.....	6
ARTICLE 3 – Date d’effet et durée de la concession d’aménagement	9
ARTICLE 4 - Assurances.....	10
ARTICLE 5 - Modalités de cession, de concession ou de location des immeubles.....	10
ARTICLE 6 – Financement de l’opération	11
ARTICLE 7– Modalités d’imputation des charges de l’aménageur.....	12
ARTICLE 8 - Prise d’effet et autres clauses	13

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 et dont le siège est 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 du GRAND ENSEMBLE à ALFORTVILLE.

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 – Objet de l’opération

L’article 1 relatif à l’objet de l’opération prévoyait :

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

Le périmètre de la ZAC du Centre Commercial du Grand Ensemble est situé sur la ville d’Alfortville, dans le Val-de-Marne (94).

Il porte sur une emprise foncière d’environ 1,3 hectares.

Le programme prévisionnel des constructions est d’environ 9 200 m² de SDP et comprend :

- *la réalisation d’environ 7 600 m² SDP de nouveaux logements ;*
- *la création de surfaces destinées à du commerce de proximité et de services d’environ 1 600 m² SDP ;*

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

Le concessionnaire assure la maîtrise d’ouvrage du programme prévisionnel des équipements publics de la ZAC du Centre Commercial du Grand Ensemble défini en annexes du traité de la présente concession (annexe n° 3 et annexe n° 5) à savoir principalement les travaux de création de voirie, de réseaux et d’aménagement d’espaces publics ».

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

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

Le périmètre de la ZAC du Centre Commercial du Grand Ensemble est situé sur la ville d’Alfortville, dans le Val-de-Marne (94).

Il porte sur une emprise foncière d’environ 1,3 hectares.

Le programme prévisionnel des constructions est de 9 886 m² de SDP et comprend :

- *La réalisation de 8 204 m² SDP de nouveaux logements ;*
- *La création de surfaces destinées à du commerce de proximité et de services de 1 682 m² SDP »*

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

Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage du programme prévisionnel des équipements publics de la ZAC du Centre Commercial du Grand Ensemble défini en annexes du traité de la présente concession (annexe n°3 et annexe n°5) à savoir principalement les travaux de création de voirie, de réseaux et d'aménagement d'espaces publics »

ARTICLE 2 – 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 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 ;
- **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

concéder 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 3 – 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 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».

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 4 - 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 5 - 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 6 – Financement de l'opération

L'article 17.7 relatif au financement de l'opération et 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 3 767 444 € HT en fonction du bilan prévisionnel annexé à la présente convention.

Cette participation se décompose de la manière suivante :

- a. Participation aux équipements publics (PE), destinés à être intégrés dans le patrimoine du concédant pour un montant de 1 278 596 € HT ;*
- b. Participation globale à l'opération ;*
- c. Participation versée par l'apport en nature de deux lots de copropriété pour un montant de 133 000 € HT.*

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.

Le programme prévisionnel de 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 2 355 848 € 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 3 767 444 € HT - trois millions sept cent soixante-sept mille quatre cent quarante-quatre euros hors taxes en fonction du bilan prévisionnel annexé à la présente convention.

Cette participation se décompose de la manière suivante :

- a. Participation globale à l'opération de 1 278 596 €*
- b. Participation au titre des équipements publics destinés à être intégrés dans le patrimoine du concédant pour un montant de 2 355 848 € HT*

- c. Participation versée par l'apport en nature de deux lots de copropriété pour un montant de 133 000 € au plus tard fin 2020.

Les montants ci-dessus exprimés TTC s'entendent pour une TVA au taux en vigueur.

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 au bilan prévisionnel annexé au présent avenant du TCA : voirie, assainissement, réseaux et aménagements divers dont le coût complet prévisionnel est estimé à 3 100 852 € HT.

Le bilan prévisionnel figurant en annexe 1 du traité de concession d'aménagement et le programme prévisionnel des équipements publics figurant en annexe 3 du traité de concession d'aménagement sont modifiés conformément aux annexes 3 et 4 au présent avenant.

ARTICLE 7– Modalités d'imputation des charges de l'aménageur

L'article 22.2 prévoyait :

« Une rémunération forfaitaire d'un montant total de 1 235 132 € sera imputée à l'opération en fonction de différents faits générateurs correspondant à la réalisation des missions de l'aménageur :

- Forfait de 120 000 € pour les acquisitions foncières
- 5% du montant TTC des travaux de démolition et d'aménagement, maîtrise d'œuvre incluses
- 5% du montant TTC du montant de la vente des charges foncières
- Forfait de 68 333 € / an de gestion administrative et financière de l'opération »

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 120 000 € pour les acquisitions foncières ;
- Un montant forfaitaire de 67 333 € par an pour la gestion administrative et financière de l'opération;
- 5% du montant TTC des études, mise en état des sols, travaux de démolition et d'aménagement, honoraires techniques et maîtrise d'œuvre incluse pour le suivi des travaux;
- 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 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 inchangées.

Fait en 2 exemplaires originaux à Créteil , le

Pour le concessionnaire,

Laurent CATHALA

Président

Pour le concédant,

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
- Annexe n° 4 : programme prévisionnel des équipements publics

Annexe 1 - Délibération du Conseil de territoire n°

Annexe 2 - Extrait du conseil d'administration de Grand Paris Sud Est Avenir Développement du 26 novembre 2019

Annexe 3 - bilan actualisé

Annexe 4 - programme prévisionnel des équipements publics

BILAN ZAC GRAND ENSEMBLE ALFORTVILLE

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC	A fin 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé													
010-Ventes Charges Foncières	5 598 340	5 598 340	1 119 668	6 718 008				6 718 008							
A : 104/0210-Apport en Nature EPT	143 000	133 000		133 000			133 000								
A : 104/0220-Apport en Nature Ville		143 000		143 000			143 000								
020-Cessions Collectivités	143 000	276 000		276 000			276 000								
A : 104/0410-Participation de la Collectivité à l'Opération d'Aménager	1 428 258	1 278 596		1 278 596					639 298	639 298					
A : 104/0420-Participation de la Collectivité aux Equipements Publics	2 355 849	2 355 848	471 170	2 827 018					942 339	942 339	942 339				1
040-Participations	3 784 107	3 634 444	471 170	4 105 614					1 581 637	1 581 637	942 339				1
Sous-total recettes	9 525 447	9 508 784	1 590 838	11 099 622			276 000	6 718 008	1 581 637	1 581 637	942 339				1
B : 104/0110-Etudes Pré-Opérationnelles	-185 000	-185 000	-37 000	-222 000		-24 300	-82 088	-65 900	-49 713						1
B : 104/0130-Frais de Géomètre															
010-Etudes	-185 000	-185 000	-37 000	-222 000		-24 300	-82 088	-65 900	-49 713						1
B : 104/0210-Acquisitions	-1 952 280	-1 952 280		-1 952 280			-1 952 280								
B : 104/0220-Indemnités d'Évictions	-809 090	-809 090		-809 090			-809 090								
B : 104/0240-Frais d'Acquisition Notaire	-111 414	-111 414		-111 414			-111 414								
B : 104/031-Indemnités Transfert	-472 733	-472 733		-472 733			-472 733								
B : 104/041-Apport Foncier en Nature EPT	-276 000	-133 000		-133 000			-133 000								
B : 104/042-Apport foncier en Nature Ville		-143 000		-143 000			-143 000								
B : 104/051-Indemnités Servitudes Parking	-64 000	-64 000		-64 000			-64 000								
020-Acquisitions	-3 685 517	-3 685 517		-3 685 517			-3 685 517								
B : 104/0312-Désamiantage	-134 640	-134 640	-26 928	-161 568					-161 568						
B : 104/0314-Démolition	-168 300	-168 300	-33 660	-201 960					-201 960						
B : 104/0330-Divers Mise en État des Terrains	-300 000	-300 000	-60 000	-360 000					-360 000						
030-Mise en État des Terrains	-602 940	-602 940	-120 588	-723 528					-723 528						
B : 104/0410-Travaux VRD	-2 601 728	-2 601 728	-520 346	-3 122 074			-780 518	-1 561 037	-780 518						-1
B : 104/0412-Révisions et Aléas	-277 003	-277 003	-55 401	-332 404			-78 052	-156 104	-98 248						
B : 104/0460-Honoraires VRD	-182 121	-182 121	-36 424	-218 545			-30 000	-96 000	-60 000	-24 000	-8 545				
040-Travaux VRD	-3 060 852	-3 060 852	-612 171	-3 673 023			-888 570	-1 813 141	-938 766	-24 000	-8 545				-1
B : 104/1110-Intérêts sur Emprunts	-83 921	-83 921		-83 921			-2 476	-25 388	-37 201	-15 227	-3 629				
110-Frais Financiers	-83 921	-83 921		-83 921			-2 476	-25 388	-37 201	-15 227	-3 629				
B : 104/111-Commercialisation	-335 900	-335 900		-335 900					-335 900						
B : 104/121-Gestion Administrative et Financière	-683 330	-673 330		-673 330	-41 333	-67 330	-67 092	-67 092	-67 092	-67 092	-67 092	-67 092	-67 092	-67 092	-27 931
B : 104/1230-Mission de Clôture		-10 000		-10 000											-10 000
B : 104/131-Frais pour Acquisitions Foncières	-120 000	-120 000		-120 000			-120 000								
B : 104/141-Suivi des Travaux	-219 828	-230 928		-230 928			-8 509	-128 692	-42 671	-30 519	-20 537				
120-Rémunération Société	-1 359 058	-1 370 158		-1 370 158	-41 333	-67 330	-187 092	-75 601	-531 684	-109 763	-97 611	-87 629	-67 092	-67 092	-37 931
Sous-total dépenses	-8 977 288	-8 988 388	-769 759	-9 758 147	-41 333	-91 630	-3 954 697	-1 032 547	-3 143 454	-1 085 730	-136 838	-99 803	-67 092	-67 092	-37 931
C : 104/0710-Déblocage d'Emprunts				5 300 000		300 000	4 000 000	1 000 000							
C : 104/0715-Remboursement d'Emprunts				-5 300 000				-2 700 000		-1 600 000	-1 000 000				
D : 104/1320-TVA Payée				-821 079			49 617	-1 032 655	620 606	-161 708	-296 937				-2
Sous-total trésorerie transitoire				-821 079		300 000	4 049 617	-2 732 655	620 606	-1 761 708	-1 296 937				-2
Trésorerie brute					-41 333	167 037	537 957	3 490 763	2 549 552	1 283 751	792 315	692 512	625 420	558 328	520 396