

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

N°CT2019.5/130-1

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

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

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

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

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

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

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

Etaient absents excusés :

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

Secrétaire de séance : Monsieur Thierry DEBARRY.

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/12/19
Accusé réception le	19/12/19
Numéro de l'acte	CT2019.5/130-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20191211-lmc114293-DE-1-1



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

Nombre de votants : 63

Vote(s) pour : 63

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/12/19
Accusé réception le	19/12/19
Numéro de l'acte	CT2019.5/130-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20191211-lmc114293-DE-1-1



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

N°CT2019.5/130-1

OBJET : **Aménagement** - Adoption de l'avenant n°4 au traité de concession d'aménagement

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

VU le 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 communautaire DC 2009-05 du 12 février 2009 portant création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Notre Dame ;

VU la délibération du conseil communautaire 9 décembre 2010 désignant la SADEV 94 comme aménageur de la ZAC Notre Dame ;

VU la concession d'aménagement conclue le 4 février 2011 avec la SADEV 94, modifiée par voie d'avenants le 17 janvier 2013, le 23 décembre 2015 et le 15 février 2019 ;

CONSIDERANT que le projet de ZAC a fait l'objet en 2018 de trois décisions défavorables remettant en cause l'opération :

- Premièrement, 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 ;
- 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 de la Commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) en date du 21 juin 2018 concernant la programmation commerciale ;

CONSIDERANT que dès lors, et afin de répondre à ces différentes décisions, l'aménageur, en lien avec la ville et Grand Paris Sud Est Avenir, a été amené à adapter le phasage des travaux dans le respect des objectifs définis initialement, et que dans ce cadre, une partie des espaces publics de la ZAC initialement prévus sont devenus sans objet ;

CONSIDERANT qu'ainsi, la participation du concédant telle que définie par l'avenant

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/12/19
Accusé réception le	19/12/19
Numéro de l'acte	CT2019.5/130-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20191211-lmc114293-DE-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 11 DÉCEMBRE 2019

n°2, affectée pour partie à la réalisation des équipements publics, doit être révisée à l'aune des nouvelles perspectives de réalisation des espaces publics (voiries essentiellement), dont le coût a été revu à la baisse ;

CONSIDERANT qu'il n'est pas envisagé de remettre en question le montant de 1 253 107 € HT d'ores et déjà versé par le concédant, de même que l'apport foncier à hauteur de 1 162 766 € HT, mais que le solde dû doit être modifié ;

CONSIDERANT qu'afin d'adapter la proportionnalité de la participation de GPSEA à la réalisation des espaces publics (voiries), il convient d'adopter un avenant n°4, ci-annexé au traité de concession, fixant le solde de cette participation à 500 000 € TTC, soit 416 667 € HT ;

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

ARTICLE 1 : **ADOpte** l'avenant n°4, ci-annexé au traité de concession d'aménagement ;

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

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

Le Président,



Signé
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/12/19
Accusé réception le	19/12/19
Numéro de l'acte	CT2019.5/130-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20191211-lmc114293-DE-1-1

AVENANT N°4
PORTANT MODIFICATION DE LA PARTICIPATION PUBLIQUE
DE GPSEA A L'AMENAGEMENT DE 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 14 rue Le Corbusier, créé à compter du 1^{er} 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,

Représenté par Laurent CATHALA, Président habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil de territoire n°CT2019.5/..... du 11 décembre 2019

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 par Monsieur Christophe RICHARD, Directeur Général, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par délibération du Conseil d'Administration prise

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 du Haut-Val-de-Marne a reconnu d'intérêt communautaire le secteur Notre Dame à La Queue-en-Brie.

La communauté d'agglomération du Haut-Val-de-Marne a créé par délibération n° DC 2009-05 du conseil communautaire du 12 février 2009 dans ce périmètre, la Zone d'Aménagement Concerté Notre Dame à 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.

La communauté d'agglomération du Haut-Val-de-Marne a désigné SADEV 94 comme aménageur de la ZAC Notre Dame par délibération du conseil communautaire du 9 décembre 2010.

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

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 le coût d'équipements supplémentaires permettant une meilleure fonctionnalité du site. Grand Paris Sud Est Avenir a d'ores et déjà versé une participation de 2 415 873 euros, décomposée comme suit :

- Une participation affectée aux équipements publics à hauteur de 1 253 107 € HT ;
- Un apport foncier d'une valeur de 1 162 766 € HT.

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.

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 du Conseil national de protection de la nature (CNP) 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 ;
- 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 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 m² 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 s'est dès lors autosaisie de ce dossier et a rendu un avis défavorable le 21 juin 2018 sur le projet commercial des Arches Métropoles : cette décision empêche la réalisation du projet commercial.

Dès lors, l'aménageur, en lien avec la ville et Grand Paris Sud Est Avenir, a ainsi été amené à adapter le phasage des travaux, 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, une partie des espaces publics de la ZAC initialement prévus sont devenus sans objet. Ainsi, la participation du concédant telle que définie par l'avenant n°2, affectée pour partie à la réalisation des équipements publics, doit être révisée, à l'aune des nouvelles perspectives de réalisation des espaces publics (voiries essentiellement), dont le coût a été revu à la baisse. S'il n'est pas envisagé de remettre en question le montant de 1 253 107 € HT d'ores et déjà versé par le concédant, de même que l'apport foncier à hauteur de 1 162 766 € HT le solde dû doit être modifié.

Tel est l'objet du présent avenant.

EN CONSEQUENCE IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 – Modification de l'article 21.3 « Participation de la collectivité au coût de l'opération »

Compte-tenu de l'absence de réalisation d'une partie des équipements publics, l'article 21.3 du traité de concession modifié par voie d'avenant n°2 précité relatif à la participation de la collectivité au coût de l'opération est modifié comme suit :

En application de l'article L300-5 du Code de l'urbanisme, la participation de la Collectivité concédante au coût de l'opération d'aménagement objet de la présente concession est fixée à un montant global de 2 832 540 € € HT, décomposé comme suit :

- Une participation affectée aux équipements publics à hauteur de 1 253 107 € HT ;
- Un apport foncier d'une valeur de 1 162 766 € HT ;
- Une participation supplémentaire affectée aux équipements publics à hauteur de 416 667 € HT.

Il est convenu entre les parties que le montant de la participation affectée au coût des équipements publics de l'opération est soumis au taux de TVA en vigueur.

ARTICLE 2 – ENTREE EN VIGUEUR

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

Etabli en double exemplaire

A CRETEIL,

Le

Pour l'Etablissement public territorial,
Le Président

Pour la SADEV 94,
Le Directeur

Laurent CATHALA

Christophe RICHARD