

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

**N°CT2019.5/132-1**

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	CT2019.5/132-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20191211-lmc114426-DE-1-1



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

Nombre de votants : 62

Vote(s) pour : 61

Vote(s) contre : 1

Abstention(s) : 1

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	CT2019.5/132-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20191211-lmc114426-DE-1-1



SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 11 DÉCEMBRE 2019

N°CT2019.5/132-1

**OBJET :** Aménagement - ZAC de la Charmeraie - Modification du programme des équipements publics. Adoption de l'avenant n°2 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 les articles L.300-5 et L.311-1 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 municipal de la commune de Boissy-Saint-Léger n°2014-29 du 7 février 2014 approuvant la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Charmeraie ;

VU la délibération du conseil municipal de la commune de Boissy-Saint-Léger n°2015-105 du 29 juin 2015 désignant la SADEV 94 comme aménageur de la ZAC de la Charmeraie ;

VU la délibération du conseil municipal de la commune de Boissy-Saint-Léger du 21 septembre 2017 adoptant le dossier de réalisation ainsi que le programme des équipements publics ;

**CONSIDERANT** que l'article 16.5 du traité de concession prévoit une participation du concessionnaire au coût des équipements publics situés en dehors du périmètre de la ZAC, dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la commune de Boissy-Saint-Léger et qui répond, au moins en partie, aux besoins des futurs habitants ou usagers de la ZAC de la Charmeraie ; que cette participation prend la forme d'un fonds de concours d'un montant maximum de 2 115 000 € ;

**CONSIDERANT** que le programme des équipements publics, adopté ultérieurement à la conclusion du traité de concession, prévoit quant à lui, une participation de la SADEV 94 de 269 500 € au coût des travaux de rénovation thermique de l'école Jean Rostand et de construction d'un gymnase ;

**CONSIDERANT** que par courrier en date du 4 novembre 2019, la commune de Boissy-Saint-Léger a indiqué le montant actualisé du coût des travaux et a également sollicité la participation de la SADEV au coût de réalisation d'un office de restauration scolaire au sein de l'école Jacques Prévert ;

**CONSIDERANT** que le montant définitif de la participation de la SADEV 94 au coût de ces équipements publics doit être proportionnel aux besoins de l'opération, conformément à l'article

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	CT2019.5/132-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20191211-lmc114426-DE-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 11 DÉCEMBRE 2019

L.311-4 du code de l'urbanisme ;

**CONSIDERANT** que le montant total des travaux est de 8 058 305 € HT et la part d'utilisation de ces équipements par les nouveaux habitants de la ZAC est estimée à 25 % ; que le fonds de concours à verser par l'aménageur à la commune de Boissy-Saint-Léger s'élève ainsi à 2 014 576 € HT ;

**CONSIDERANT** qu'afin de mettre le traité de concession et le programme des équipements publics en conformité avec ces estimations affinées, il convient de les modifier et de préciser un échéancier de paiement du fonds de concours ;

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

**ARTICLE 1** : **APPROUVE** le programme des équipements publics modifié, ci-annexé.

**ARTICLE 2** : **ADOPTE** l'avenant n°2 au traité de concession d'aménagement, ci-annexé avec la SADEV 94.

**ARTICLE 3** : **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	CT2019.5/132-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20191211-lmc114426-DE-1-1

Procédure de mise en concurrence en application des articles L 300-4 et suivants du  
code de l'urbanisme - Concession d'aménagement



**VILLE DE BOISSY-SAINT-LEGER**  
**GRAND PARIS SUD EST AVENIR**

**Concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC**  
**« La Charmeraie »**

*Avenant n°2 au traité de concession*

## SOMMAIRE

PRÉAMBULE .....	4
ARTICLE 1 - FINANCEMENT DES OPERATIONS .....	6
ANNEXES.....	7

PROJET

# CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

## ZAC LA CHARMERAIE A BOISSY-SAINT-LEGER

### ENTRE :

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°XXXXX en date du XXXX (annexe n° 1).

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

d'une part,

### ET :

La Société d'Aménagement des Villes et du Département du Val-de-Marne - SADEV 94, société anonyme d'économie mixte au capital de 10 099 050 €, dont le siège social est situé au 31 rue Anatole France à Vincennes (Val-de-Marne), inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro B341.214.971, représentée par Christophe RICHARD, directeur général, agissant conformément aux pouvoirs que le conseil d'administration de la SEM lui a confiés lors de sa séance du 14 mai 2019 (annexe n°2), dont copie de l'extrait du procès-verbal est annexée aux présentes.

Ci-après dénommé « le concessionnaire » ou « l'aménageur »

d'autre part.

## PRÉAMBULE

L'EPT, dont le périmètre est fixé par le décret n° 2015-1657 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris exerce, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, en lieu et place des communes membres, les compétences définies par l'article L. 5219-5 du code général des collectivités territoriales (CGCT).

L'article L. 5219-5 IV du CGCT dispose que l'EPT exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, les compétences prévues au II de l'article L. 5219-1 du présent code, soumises à la définition d'un intérêt métropolitain mais non reconnues comme telles.

L'EPT est ainsi compétent en matière de définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme pour toutes celles de ces opérations qui n'ont pas été déclarées d'intérêt métropolitain.

En application de ces dispositions, l'organe délibérant de la Métropole du Grand Paris a délibéré le 8 décembre 2017 sur la « définition de l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement de l'espace métropolitain ». Cette délibération précise qu'elle prendra effet au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

La ZAC de la Charmeraie n'ayant pas été reconnue d'intérêt métropolitain, l'EPT, Grand Paris Sud Est Avenir, s'est vu transférer cette opération d'aménagement au 1<sup>er</sup> janvier 2018, dont la réalisation a été concédée dans le cadre d'un traité de concession en date du 23 septembre 2015 à un aménageur, à savoir la Sadev 94.

Par délibération du conseil de territoire n°CT2019.4/092 du 2 octobre 2019, un premier avenant au traité de concession d'aménagement a été adopté pour acter de la modification du concédant de l'opération et permettre à la Ville de Boissy-Saint-Léger de réaliser un nouvel apport foncier.

L'article 16.5 du traité de concession prévoit une participation du concessionnaire au coût des équipements publics situés en dehors du périmètre de la ZAC, dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la commune de Boissy-Saint-Léger et qui répond, au moins en partie, aux besoins des futurs habitants ou usagers de la ZAC de la Charmeraie.

Cette participation prend la forme d'un fonds de concours d'un montant maximum de 2 115 000 €.

Le programme des équipements publics, adopté ultérieurement à la conclusion du traité de concession, prévoit quant à lui, une participation de la SADEV 94 de 269 500 € au coût des travaux de rénovation thermique de l'école Jean Rostand et de construction d'un gymnase.



Par courrier en date du 4 novembre 2019, la commune de Boissy-Saint-Léger a également sollicité la participation de la SADEV au coût de réalisation d'un office de restauration au sein de l'école Jacques Prévert.

Le montant définitif de la participation de la SADEV 94 au coût de ces équipements publics doit être proportionnel aux besoins de l'opération, conformément à l'article L.311-4 du code de l'urbanisme.

Le montant total des travaux a été évalué à 8 058 305 € HT et la part d'utilisation de ces équipements par les nouveaux habitants de la ZAC est estimée à 25 %. Le fonds de concours à verser par l'aménageur à la commune de Boissy-Saint-Léger s'élève ainsi à 2 014 576 € HT.

Un avenant n°2 au traité de concession permet de mettre en conformité celui-ci avec l'actualisation des coûts travaux, réalisée par la Ville de Boissy-Saint-Léger.

Une modification du Programme des Equipements Publics est également nécessaire pour modifier la participation de l'aménageur au coût des équipements publics réalisés par la Ville de Boissy-Saint-Léger.

Tel est l'objet du présent avenant n°2.

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

## **ARTICLE 1 : Financement des opérations**

**Initialement, l'article 16.5.1 était rédigé comme suit :**

16.5.1. Il est d'ores et déjà convenu que le concessionnaire versera au concédant un fonds de concours de maximum 2 115 000 €, mais indexé sur l'indice du coût de la construction sur la base de la valeur 1 625 de mars 2015, contribuant au financement des équipements publics dont la maîtrise d'ouvrage sera assurée par la Commune.

Le versement de ce fond de concours, à concurrence de 1 115 000 €, reste soumis à la possibilité de reconstituer les 3000 m<sup>2</sup> d'activité initialement prévus à l'emplacement de la cuisine centrale, sur un autre secteur de la ZAC.

Le montant définitif de ce fonds de concours sera déterminé dans le respect du principe de proportionnalité à partir du coût de la création d'un gymnase et de la requalification des écoles du quartier tel qu'il ressortira du programme des équipements publics de la ZAC et sera plafonnée à hauteur de l'enveloppe financière prévue ci-dessus. Il fera l'objet dans le programme des équipements publics d'un échéancier de paiement précis.

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

16.5.1. Il est d'ores et déjà convenu que le concessionnaire versera au concédant un fonds de concours de maximum 2 115 000 €, contribuant au financement des équipements publics dont la maîtrise d'ouvrage sera assurée par la Commune.

Le montant définitif de ce fonds de concours sera déterminé dans le respect du principe de proportionnalité à partir du coût de la création d'un gymnase, du coût des travaux de rénovation thermique de l'école Jean Rostand et du coût de réalisation d'un office de restauration au sein de l'école Jacques Prévert tel qu'il ressortira du programme des équipements publics modificatif de la ZAC et sera plafonnée à hauteur de l'enveloppe financière prévue ci-dessus. Il fera l'objet dans le programme des équipements publics modifié d'un échéancier de paiement précis.

*Les autres clauses de la convention initiale non modifiées par cet avenant demeurent inchangées.*

Fait à ....., le .....

Pour l'aménageur,  
Christophe RICHARD  
Directeur Général

Pour l'EPT,  
Laurent CATHALA  
Président

ANNEXES :

- Annexe n° 1 : Délibération du Conseil de territoire n° CT XXXXXX
- Annexe n° 2 : Extrait du conseil d'administration de la SADEV du 14 mai 2019
- Annexe n° 3 : Délibération du Conseil Municipal n° XXXXXX
- Annexe n° 4 : Programme des Equipements Publics modifié

Une copie du présent avenant sera remise au concessionnaire et à la ville de Boissy-Saint-Léger. L'original sera conservé par l'EPT.

PROJET

## ZAC LA CHARMERAIE - DOSSIER DE REALISATION

Modification novembre 2019

### LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER DANS LA ZONE

NATURE DES OUVRAGES	SUPERFICIE APPROXIMATIVE	ESTIMATION € HT	
		coût travaux	honoraires
<b>CRÉATION DE VOIES NOUVELLES</b>			
Rue est-ouest	1530 m <sup>2</sup>	450 000 €	30 000 €
Rue place du forum prolongée <i>dont environ 450 m<sup>2</sup> dans l'emprise ZAC</i>	1130 m <sup>2</sup>	340 000 €	23 000 €
<b>CRÉATION DE VOIES PIÉTONNES</b>			
Mail piéton <i>dont environ 3500 m<sup>2</sup> dans l'emprise ZAC</i>	4260 m <sup>2</sup>	680 000 €	45 000 €
Allée nord/sud	2930 m <sup>2</sup>	336 000 €	22 000 €
Sente du Forum	880 m <sup>2</sup>	85 000 €	6 000 €
Venelles cœur d'îlot	620 m <sup>2</sup>	19 600 €	1 300 €
<b>REQUALIFICATION DE VOIES EXISTANTES</b>			
Rue Gaston Roulleau requalifiée	1710 m <sup>2</sup>	244 000 €	16 000 €
Avenue Charles de Gaulle requalifiée	7030 m <sup>2</sup>	1 290 000 €	85 000 €
<b>AMENAGEMENTS PAYSAGERS</b>			
Place du Forum et son prolongement "la Clairière"	4810 m <sup>2</sup>	700 000 €	47 000 €
Aménagement paysager dalle P1 (en cours d'étude)	2500 m <sup>2</sup>	250 000 €	17 000 €
Lac urbain	1270 m <sup>2</sup>	650 000 €	43 000 €
Parvis de la gare RER - accès	700 m <sup>2</sup>	500 000 €	33 000 €
Placette (devant la barre de bureaux - Avenue CdG)	1550 m <sup>2</sup>	280 000 €	18 400 €
<b>EQUIPEMENTS DE QUARTIER</b>			
Maison des jeunes	450 m <sup>2</sup> SDP	700 000 €	47 600 €
Locaux associatifs	200 m <sup>2</sup> SDP	210 000 €	14 280 €
Parking public 100 places	<i>à définir</i>	2 000 000 €	132 000 €
Réhabilitation Ecole Jean Rostand*	<i>n. c.</i>	1 053 398 €	87 915 €
Construction Gymnase Paule Baudoin*	1850 m <sup>2</sup> SU	5 012 694 €	845 236 €
Construction Office restauration école J. Prévert*	<i>n. c.</i>	934 146 €	124 916 €
<b>TOTAL</b>		<b>15 734 838 €</b>	<b>1 638 647 €</b>

*Les superficies ainsi que les coûts travaux et honoraires techniques sont donnés à titre indicatifs et seront précisés d'ici la fin de l'étude. GPSEA assurera la gestion du futur réseau d'assainissement de la ZAC.*

*Les travaux sur les équipements suivis d'un astérisque sont financés par le versement du fond de concours, inscrit au tra*

Total (tvx + honoraires)	PRISE EN CHARGE Ville et autres cofinanceurs	MONTANT PARTICIPATIONS Ville et autres cofinanceurs	PRISE EN CHARGE Aménageur
480 000 €	0%	- €	100%
363 000 €	0%	- €	100%
725 000 €	0%	- €	100%
358 000 €	0%	- €	100%
91 000 €	0%	- €	100%
20 900 €	0%	- €	100%
260 000 €	0%	- €	100%
1 375 000 €	0%	- €	100%
747 000 €	0%	- €	100%
267 000 €	0%	- €	100%
693 000 €	0%	- €	100%
533 000 €	0%	- €	100%
298 400 €	0%	- €	100%
747 600 €	0%	- €	100%
224 280 €	0%	- €	100%
2 132 000 €	0%	- €	100%
1 141 313 €	75%	855 984,75 €	25%
5 857 930 €	75%	4 393 447,50 €	25%
1 059 062 €	75%	794 296,50 €	25%
<b>17 373 485 €</b>		<b>6 043 728,75 €</b>	

ans la suite des études.

ité de concession, à verser par le concessionnaire à la Ville de Boissy-Saint-Léger.

MONTANT PARTICIPATIONS Aménageur	GESTIONNAIRE FUTUR
480 000,00 €	Ville de Boissy-St-Léger
363 000,00 €	Ville de Boissy-St-Léger
725 000,00 €	Ville de Boissy-St-Léger
358 000,00 €	ASGE
91 000,00 €	ASGE
20 900,00 €	ASGE
260 000,00 €	Ville de Boissy-St-Léger
1 375 000,00 €	Département
747 000,00 €	Ville de Boissy-St-Léger
267 000,00 €	ASGE
693 000,00 €	ASGE
533 000,00 €	Ville de Boissy-St-Léger
298 400,00 €	Ville de Boissy-St-Léger
747 600,00 €	Ville de Boissy-St-Léger
224 280,00 €	Ville de Boissy-St-Léger
2 132 000,00 €	<i>à définir</i>
285 328,25 €	Ville de Boissy-St-Léger
1 464 482,50 €	Ville de Boissy-St-Léger
264 765,50 €	Ville de Boissy-St-Léger
<b>11 329 756,25 €</b>	