

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 31 MARS 2021**

N°CT2021.2/024-1

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

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

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Patrick FARCY, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Julien BOUDIN, vice-présidents.

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur François VITSE, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Madame Dominique CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Madame Marie-Carole CIUNTU, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Oumou DIASSE, Madame Virginie DOUET-MARCHAL, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Julie GOMES CORDESSE, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Madame Rosa LOPES, Monsieur Ludovic NORMAND, Madame Séverine PERREAU, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Michel SASPORTAS, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Monsieur Axel URGIN, Monsieur Michel WANNIN, Madame Mathilde WIELGOCKI, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Luc CARVOUNAS à Monsieur Julien BOUDIN, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET à Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Yves THOREAU à Monsieur Patrick FARCY, Monsieur Thierry HEBBRECHT à Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Philippe LLOPIS à Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Eric TOLEDANO à Monsieur Laurent CATHALA, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE à Monsieur Julien BOUDIN, Madame Catherine DE RASILLY à Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Patrice DEPREZ à Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Patrick DOUET à Monsieur Denis OZTORUN, Madame Marie-Claude GAY à Madame Françoise LECOUFLE, Madame Frédérique HACHMI à Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Jacqueline LETOUZEY à Monsieur François VITSE, Monsieur Luc MBOUMBA à Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur Laurent CATHALA, Madame Sonia RABA à Monsieur Bruno KERISIT, Madame Carine REBICHON-COHEN à Monsieur Didier DOUSSET, Madame Josette SOL à Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Marie VINGRIEF à Madame Julie GOMES CORDESSE, Madame Laurence WESTPHAL à Monsieur Jean-Daniel AMSLER.

Etait absent excusé :

Madame France BERNICHI.

Secrétaire de séance : Monsieur Jean-Pierre BARNAUD.

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	07/04/21
Accusé réception le	07/04/21
Numéro de l'acte	CT2021.2/024-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210331-lmc124077-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 31 MARS 2021**

Nombre de votants : 73

Vote(s) pour : 73

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	07/04/21
Accusé réception le	07/04/21
Numéro de l'acte	CT2021.2/024-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210331-lmc124077-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 31 MARS 2021**

N°CT2021.2/024-1

OBJET : **Aménagement** - ZAC du Centre Ville de Sucy-en-Brie - Prononciation de l'intérêt général de la ZAC du centre-ville de Sucy-en-Brie au vu de la déclaration de projet - Réitération de la demande de déclaration d'utilité publique auprès de la Préfecture du Val-de-Marne - Approbation du dossier de réalisation modificatif de la ZAC et 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 ;

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment son article L.122-1 et R.112-23 ;

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L.123-1 et suivants, L.126-1 et R.123-1 et suivants ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CC2006.5/52 du 28 juin 2006 modifiée, regroupant l'ensemble des domaines pour lesquels l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir a reconnu l'intérêt communautaire ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CC2014.1/002 du 11 avril 2014 modifiée relative aux attributions déléguées au bureau de territoire et au Président ;

VU la délibération du conseil municipal de la ville de Sucy-en-Brie en date du 11 avril 2016, créant la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Centre-ville ;

VU la délibération du conseil municipal de la ville de Sucy-en-Brie en date du 17 octobre 2016, concédant la mise en œuvre de la ZAC Centre-ville à la SADEV 94 ;

VU la délibération du conseil municipal de la ville de Sucy-en-Brie en date du 11 décembre 2017, approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Centre-ville ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2019.2/037 en date du 10 avril 2019, initiant la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire permettant la mise en place d'une procédure d'expropriation au bénéfice de la SADEV 94 ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	07/04/21
Accusé réception le	07/04/21
Numéro de l'acte	CT2021.2/024-1
Identifiant téléransmission	094-200058006-20210331-lmc124077-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 31 MARS 2021**

VU l'arrêté préfectoral du 23 juillet 2020 prescrivant l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire ;

VU le procès-verbal de synthèse reprenant l'ensemble des observations émises par le public et la commissaire enquêteur ;

VU le mémoire en réponse transmis au commissaire enquêteur par voie électronique en date du 16 novembre 2020 ;

VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, remis le 27 novembre 2020 et publiés le 7 janvier 2021 sur le site internet de la Préfecture ;

CONSIDERANT que la ZAC Centre-ville a été créée par délibération du conseil municipal de la Ville de Sucy-en-Brie en date du 11 avril 2016 ; qu'elle a été concédée à la SADEV 94 par délibération du conseil municipal en date du 17 octobre 2016, aux termes d'un traité de concession d'aménagement signé le 27 octobre 2016.

CONSIDERANT que par délibération en date du 11 décembre 2017, le conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Centre-Ville ;

CONSIDERANT que la ZAC Centre-ville, qui s'étend sur environ 7 ha, est localisée dans la partie ouest du territoire de Sucy-en-Brie ; qu'elle s'articule autour de deux secteurs commerciaux : le centre ancien, situé au sud du périmètre, et le pôle du marché et du Monoprix ;

CONSIDERANT que les objectifs de la ZAC sont les suivants :

- La recomposition du Centre-ville et du tissu urbain avec le renforcement de l'offre de logements incluant des commerces en rez-de-chaussée afin de dynamiser le commerce de proximité ;
- Le réaménagement et la refonte des espaces publics avec la création de lieux de convivialité ;
- La requalification du marché et la mise en valeur des espaces problématiques du Centre-ville tels que les abords du Château ;
- La réorganisation du stationnement et l'optimisation de l'offre de places.

CONSIDERANT qu'avec environ 28 300 m² de surface de plancher (SDP) développés, la ZAC Centre-ville vise plusieurs enjeux :

- Favoriser la mixité urbaine à travers la revalorisation résidentielle du centre-ville par la création d'environ 350 logements, qui permettront de répondre à la demande en favorisant la mixité sociale, le tout conformément aux exigences du développement durable ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	07/04/21
Accusé réception le	07/04/21
Numéro de l'acte	CT2021.2/024-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210331-lmc124077-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 31 MARS 2021**

- Créer une continuité commerciale entre le « centre-ville ancien » et le secteur du marché, déconnecté commercialement de l'offre présente au sein du cœur de ville marchand actuellement ;
- Inscrire le projet dans un maillage de continuités vertes en tirant profit de sa proximité directe à de nombreux espaces verts et boisés et en envisageant la réalisation à terme d'un maillage viaire plus efficace sur le centre-ville ;
- Assurer un esthétisme grâce à la mise en valeur du patrimoine de Sucy-en-Brie, notamment du Marché et du Château, à travers une recomposition des espaces publics paysagers ;

CONSIDERANT que le périmètre de la zone comprend 37 parcelles et représente une emprise foncière totale de 7,18 hectares ; que néanmoins, seule la partie ouest de la ZAC sera aménagée, si bien que l'emprise foncière opérationnelle ne représente que 4,8 hectares ;

CONSIDERANT qu'au sein de ce périmètre, l'acquisition de trois parcelles sises 7,9 et 14 rue Maurice Berteaux, au besoin par voie d'expropriation est nécessaire à la réalisation de la ZAC :

- La parcelle AH 194 (1 426 m²), 14 rue Maurice Berteaux, correspond à l'actuelle Poste ;
- La parcelle AE 195 (153 m²), 9 rue Maurice Berteaux est l'assiette d'une copropriété de six lots appartenant à deux propriétaires dont l'un possède aussi la parcelle voisine AE196 (141 m²) au 7 rue Maurice Berteaux ;

CONSIDERANT qu'au total, ce sont 3 propriétaires qui sont impactés ;

CONSIDERANT que les autres parcelles, incluses dans le périmètre de la ZAC Centre-ville, restent sous maîtrise foncière publique ou parapublique et propriétés :

- De la commune de Sucy-en-Brie (16 parcelles) ;
- De l'Etat (1 parcelle) ;
- Du Département du Val-de-Marne (1 parcelle) ;
- Du bailleurs social Valophis Habitat (2 parcelles).

CONSIDERANT que c'est dans ce cadre que, par délibération n°CT2019.2/037 en date du 10 avril 2019, le conseil de territoire a décidé d'initier la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire, permettant la mise en place d'une procédure d'expropriation au bénéfice de la SADEV 94 ;

CONSIDERANT qu'étant donné que la déclaration d'utilité publique de la ZAC Centre-ville porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L.123-2 du code de l'environnement, le dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) a

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	07/04/21
Accusé réception le	07/04/21
Numéro de l'acte	CT2021.2/024-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210331-lmc124077-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 31 MARS 2021**

été rédigé conformément aux articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'environnement relatifs aux dossiers d'enquête publique tenant aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

CONSIDERANT que l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire a été prescrite par arrêté préfectoral du 23 juillet 2020 et s'est déroulée du 14 septembre au 13 octobre 2020 inclus ;

CONSIDERANT que le procès-verbal de synthèse reprend l'ensemble des observations émises par le public et la commissaire enquêteur ; qu'un mémoire en réponse a été transmis au commissaire enquêteur par voie électronique le 16 novembre 2020 ; que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ont été remis le 27 novembre 2020 et publiés le 7 janvier 2021 sur le site internet de la Préfecture ;

CONSIDERANT que dans son rapport, le commissaire enquêteur :

- Recommande, « afin de répondre aux nombreuses interrogations émises pendant l'enquête publique sur le devenir de leur résidence et sur l'évolution des parcelles qui en sont proches », que soit organisée une rencontre d'échange et d'information avec les habitants de la résidence du Clos de Pacy ou leurs représentants ;
- Émet un avis favorable sur la déclaration d'utilité publique de la ZAC Centre-Ville, assorti de la réserve suivante : que l'engagement contenu dans le mémoire en réponse et de son opérateur, pour relever le taux de logement sociaux dans la ZAC de 20 % à 25%, soit mis en œuvre ;

CONSIDERANT qu'en application des dispositions de l'article L.122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, au terme de l'enquête publique, GPSEA doit se prononcer, dans un délai qui ne peut excéder 6 mois, sur l'intérêt général du projet dans les conditions prévues à l'article L.126-1 du code de l'environnement ;

CONSIDERANT par ailleurs, qu'en application des dispositions de l'article L.123-16 du code de l'environnement et R.112-23 du code de l'expropriation et compte tenu de la réserve formulée par le commissaire enquêteur sur le taux de logements sociaux à réaliser dans la ZAC, afin de le porter de 20% à 25%, il convient également de se prononcer sur la réitération de la demande de DUP auprès de la Préfecture ;

CONSIDERANT que conformément à l'article L.126-1 du code de l'environnement, la déclaration de projet :

- 1) Mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête et comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général ; qu'à ce titre, le programme d'aménagement issu de la ZAC Centre-ville constitue un projet d'intérêt général pour les motifs suivants :

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	07/04/21
Accusé réception le	07/04/21
Numéro de l'acte	CT2021.2/024-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210331-lmc124077-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 31 MARS 2021**

- Amélioration de l'offre des logements sur la commune en associant des logements locatifs et en accession libre ;
 - Requalification et recalibrage de l'offre en commerces afin de renforcer et de maintenir l'attractivité de la commune ;
 - Réaménagement du centre-ville en valorisant les espaces patrimoniaux existants (Château et Marché) et en les densifiant dans un processus de développement durable ;
 - Développement de l'offre en équipement sur le Centre-ville ;
 - Maintien des espaces verts préexistants au regard de l'espace Jean Marie Poirier, du parvis du Château et des abords du Marché) à travers une recomposition paysagère optimale ;
- 2) Prend en considération l'étude d'impact, et le résultat de la consultation du public ; qu'à ce titre :
- S'agissant de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale : l'étude d'impact, rédigée fin 2015, a fait l'objet d'un avis de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie (DRIEE) d'Île-de-France le 19 janvier 2016, laquelle a souligné la bonne qualité globale de l'étude et demandé des précisions et études complémentaires notamment concernant la prise en compte du patrimoine historique et du paysage, les éventuelles pollutions des sols ainsi que la question de la gestion des eaux pluviales. Conformément à l'article R.311-7 du code de l'Urbanisme, une actualisation de l'étude d'impact (jointe au dossier de DUP) a ainsi été réalisée en vue de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC Centre-ville. Cette actualisation a fait l'objet d'un nouvel examen de l'Autorité Environnementale qui, dans son avis émis le 18 juillet 2017, a une nouvelle fois souligné la bonne qualité globale de l'étude, les principaux enjeux environnementaux ayant été traités (à savoir le patrimoine et le paysage, l'eau et les sols, les déplacements et nuisances associées). La DRIEE a rappelé à cette occasion, la nécessité de produire des études complémentaires par les constructeurs des lots, en vue de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec les usages projetés.
 - S'agissant de la consultation du public : la concertation sur le projet d'aménagement de la ZAC centre-ville s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du conseil municipal du 29 juin 2015. Une seconde délibération du conseil municipal du 14 décembre 2015 a par ailleurs complété les modalités de concertation par la mise à disposition du public de l'étude d'impact et de l'avis de l'Autorité Environnementale qui a ainsi eu lieu du 10 février au 5 mars 2016. Lors de la séance du 11 avril 2016, le conseil municipal de la commune de Sucy-en-Brie a tiré le bilan de la concertation préalable. Synthétiquement, le bilan de la concertation préalable souligne l'intérêt du public pour le projet et pour une transformation du centre-ville. Conformément à l'article L.122-1-1 du code de

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	07/04/21
Accusé réception le	07/04/21
Numéro de l'acte	CT2021.2/024-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210331-lmc124077-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 31 MARS 2021**

l'environnement alors en vigueur, l'étude d'impact a fait l'objet d'une mise à disposition du 10 février au 5 mars 2016 inclus. Avant son approbation et par délibération du conseil municipal du 26 juin 2017, conformément aux articles L.122-1-1 et L.123-19 et suivants du code de l'environnement, le projet de dossier de réalisation de la ZAC, l'étude d'impact actualisée et l'avis de l'autorité environnementale ont fait l'objet d'une participation du public par voie électronique. Organisée sur le site internet de la Ville pour une durée minimale de 1 mois, la mise à disposition a eu lieu du 25 octobre au 25 novembre 2017 inclus ;

- 3) Indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique : au vu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ainsi que du mémoire en réponse de la ville de Sucy-en-Brie et de la SADEV 94 transmis au commissaire enquêteur le 16 novembre 2020, le taux de réalisation de logement locatif social sur l'opération d'aménagement est porté de 20% à 25%. Le dossier de réalisation de la ZAC et le traité de concession sont dès lors modifiés afin de prendre en compte l'évolution du taux de logements sociaux au sein de l'opération ;
- 4) Comporte les éléments mentionnés au I de l'article L.122-1-1 du code de l'environnement. Sont ainsi joints à la déclaration de projet, l'étude d'impact, ainsi que le résultat de la consultation du public ;

CONSIDERANT que la levée de la réserve du commissaire enquêteur nécessite de modifier, d'une part, le dossier de réalisation de la ZAC et le traité de concession d'aménagement par voie d'avenant, d'autre part ;

CONSIDERANT que le dossier de réalisation, ci-annexé, est modifié en ce qu'il mentionne un taux de réalisation de logements sociaux dans la ZAC porté à 25% ;

CONSIDERANT que le traité de concession d'aménagement (TCA) est modifié également par voie d'avenant, ci-annexé, afin de porter de 20% à 25 % le taux de logements sociaux à réaliser dans la ZAC ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 25 MARS 2021,
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

ARTICLE 1 : PRONONCE l'intérêt général de la ZAC du Centre-ville de Sucy-en-Brie au vu de la déclaration de projet, ci-annexée.

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	07/04/21
Accusé réception le	07/04/21
Numéro de l'acte	CT2021.2/024-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210331-lmc124077-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 31 MARS 2021**

ARTICLE 2 : **REITERE** la demande de déclaration d'utilité publique auprès de la Préfecture du Val-de-Marne.

ARTICLE 3 : **APPROUVE** le dossier de réalisation modificatif de la ZAC du Centre-ville de Sucy-en-Brie, ci-annexé.

ARTICLE 4 : **ADOPTE** l'avenant n°4 au TCA entre le territoire et la SADEV 94, ci-annexé.

ARTICLE 5 : **AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à les signer.

FAIT A CRETEIL, LE TRENTE ET UN MARS DEUX MIL VINGT ET UN.

Le Président,



Signé
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	07/04/21
Accusé réception le	07/04/21
Numéro de l'acte	CT2021.2/024-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210331-lmc124077-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 SUCY-EN-BRIE

GRAND PARIS SUD EST AVENIR

Concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC

« Centre-ville »

Avenant n°4 au traité de concession

SOMMAIRE

PRÉAMBULE

ARTICLE 1 - Modification du pourcentage de logements sociaux à réaliser dans la ZAC

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°xxx du 31 mars 2021 (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

Par délibération du 17 octobre 2017~~6~~, la Ville de Sucy-en-Brie a confié à la SADEV 94 la concession d'aménagement pour la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Centre-ville. La concession d'aménagement a été signée en date du 27 octobre 2016.

Cette concession d'aménagement a fait l'objet de plusieurs avenants successifs.

Un avenant n°1, en date du 20 octobre 2017, est venu préciser les modalités d'intégration des aides et subventions obtenues au titre de la rénovation de la porte du Château et notamment :

- Les aides et subventions collectées et notifiées à la Ville avant la passation de la concession d'aménagement ;
- Les aides et subventions accordées à la SADEV 94 depuis la signature du traité de concession, en stipulant les modalités de la participation financière, son montant et sa répartition en tranches annuelles ainsi que les modalités de contrôle technique, financier et comptable exercé par le concédant.

L'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA), dont le périmètre a été fixé par le décret n° 2015-1657 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris exerce, depuis le 1^{er} 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).

Depuis le 1^{er} janvier 2018, l'EPT est ainsi compétent, en lieu et place des communes membres, 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. Grand Paris Sud Est Avenir s'est vu transférer la ZAC Centre-ville de Sucy-en-Brie, dont la réalisation a été concédée à la SADEV 94, aux termes d'un Traité de concession signé en date du 27 octobre 2016.

Un avenant n°2, adopté en date du 5 décembre 2018, est venu préciser ce changement de concédant dans le cadre de l'apport en foncier de la Ville de Sucy-en-Brie à l'opération, prévu par le traité, et selon les dispositions de l'article L.1523-2 du Code général des collectivités territoriales.

Un avenant n°3, adopté en date du 10 octobre 2019, est venu inscrire au contrat de concession la subvention au titre de l'appel à projet régional « 100 quartiers innovants et écologiques » pour l'accompagnement de l'aménagement des espaces publics et paysagers devant le château.

Par délibération n° CT2019.2/037 en date du 10 avril 2019, le conseil de territoire a initié la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire, permettant la mise en place d'une procédure d'expropriation au bénéfice de la SADEV 94.

L'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire a été prescrite par arrêté préfectoral du 23 juillet 2020 et s'est déroulée du 14 septembre au 13 octobre 2020 inclus.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ont été remis le 27 novembre 2020 et publiés le 07 janvier 2021 sur le site internet de la Préfecture.

Afin de prendre en considération la réserve formulée par le commissaire enquêteur sur le taux de logements sociaux à réaliser dans la ZAC, afin de le porter de 20% à 25%, il convient de modifier le traité de concession sur ce point.

Cette modification apportée au contrat de concession s'inscrit dans le cadre des modifications permises en application de l'article R3135-7 du code de la commande publique et conformément à l'article L.300-5 du code de l'urbanisme.

Tel est l'objet du présent avenant n°4.

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

ARTICLE 1 - Modification du pourcentage de logements sociaux à réaliser dans la ZAC

I) L'article 1 - Objet et contenu du contrat prévoyait :

« Dans le cadre de la procédure de mise en concurrence de la concession d'aménagement, les négociations entre la Ville et l'aménageur ont abouti à une modification du programme global des constructions de 27 000 à 28 300m² SDP dont 5 500m² de commerces, tout en respectant le nombre total des 350 logements de la ZAC dont 20 % de logements sociaux. »

L'article 1 -Objet et contenu du contrat est modifié comme suit :

Dans le cadre de la procédure de mise en concurrence de la concession d'aménagement, les négociations entre la Ville et l'aménageur ont abouti à une modification du programme global des constructions de 27 000 à 28 300m² SDP dont 5 500m² de commerces, tout en respectant le nombre total des 350 logements de la ZAC dont 25 % de logements sociaux.

II) L'article 2 - Missions du concessionnaire prévoyait :

« Procéder aux études et collaborer avec la ville en vue de l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC qui comprendra un programme de construction d'environ 28 300m² SDP dont environ 5 500m² SDP de commerces et 20% de logements sociaux et un programme prévisionnel des travaux d'aménagement et d'équipement prévus à l'annexe 4, ainsi que, en tant que de besoin, le complément à l'étude d'impact en vue de l'approbation de celui-ci par la Ville. »

L'article 2 - Missions du concessionnaire est modifié comme suit :

Procéder aux études et collaborer avec la ville en vue de l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC qui comprendra un programme de construction d'environ 28 300m² SDP dont environ 5 500m² SDP de commerces et 25% de logements sociaux et un programme

prévisionnel des travaux d'aménagement et d'équipement prévus à l'annexe 4, ainsi que, en tant que de besoin, le complément à l'étude d'impact en vue de l'approbation de celui-ci par la Ville.

Article 2 : Autres dispositions

Les autres clauses du traité de concession initial 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° **xxx** du 31 mars 2021
- Annexe n° 2 : Extrait du conseil d'administration de la SADEV du 14 mai 2019

ZAC Centre-Ville

ACTUALISATION DU DOSSIER
DE REALISATION DE Z.A.C

Commune de Sucy-en-Brie

Grand Paris Sud Est Avenir

Mars 2021

ZAC CENTRE-VILLE

ACTUALISATION DU DOSSIER DE RÉALISATION DE ZAC

SOMMAIRE

1. La présentation de la ZAC

2. Le programme des constructions à réaliser dans la zone

PREAMBULE

Le présent document constitue une actualisation du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Centre-Ville, initiée par la Ville de Sucy-en-Brie.

Par délibération du 17 octobre 2016, la Ville de Sucy-en-Brie a confié à la SADEV 94 la concession d'aménagement pour la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Centre-ville. La concession d'aménagement a été signée en date du 27 octobre 2016.

Par ailleurs, le 13 juillet 2017, l'Autorité environnementale a rendu un avis positif sur le projet de zone d'aménagement concerté du centre-ville de Sucy en Brie.

Par délibération n°CT2019.2/037 en date du 10 avril 2019, le conseil de territoire a initié la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire, permettant la mise en place d'une procédure d'expropriation au bénéfice de la SADEV 94.

L'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire a été prescrite par arrêté préfectoral du 23 juillet 2020 et s'est déroulée du 14 septembre au 13 octobre 2020 inclus.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ont été remis le 27 novembre 2020 et publiés le 07 janvier 2021 sur le site internet de la Préfecture.

Afin de prendre en considération la réserve formulée par le commissaire enquêteur sur le taux de logements sociaux à réaliser dans la ZAC, afin de le porter de 20% à 25%, il convient d'actualiser le dossier de réalisation de ZAC.

Cette modification apportée au dossier de réalisation de ZAC s'inscrit dans le cadre des modifications permises en application de l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme.

Les autres données du dossier de réalisation non modifiées par cet avenant demeurent inchangées.

CHAPITRE 1 : PRESENTATION DE LA ZAC

L'opération a pour objet la création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur une partie du centre-ville de Sucy-en-Brie. D'une superficie d'environ 7 hectares, ce projet vise à réaliser environ 370 logements, des commerces en pieds d'immeubles, un parking public en sous-sol et des espaces publics de qualité.

Les objectifs de revitalisation du centre-ville poursuivis par l'opération d'aménagement sont les suivants :

- **La recomposition du Centre-ville et du tissu urbain avec le renforcement de l'offre de logements incluant des commerces en rez-de-chaussée afin de dynamiser le commerce de proximité.**
- **Le réaménagement et la refonte des espaces publics avec la création de lieux de convivialité.**
- **La requalification du marché et la mise en valeur des espaces problématiques du centre-ville tels que les abords du Château.**
- **La réorganisation du stationnement et l'optimisation de l'offre de places.**

Ces objectifs seront déclinés à travers la mise en œuvre du programme suivant :

- Le réaménagement des abords du Château de Sucy et son parvis, restitué dans son emprise historique et piétonnisé et la rénovation de la Porte du Château,
- Le réaménagement de la place de la Métairie et son murier noir préservé,
- La création d'environ 23 800 m² de surface de plancher (SDP) de logements qui disposeront d'une offre de stationnement résidentiel privé en infrastructure, répartis entre 75 % de logements privés (280 logements) et 25 % de logements sociaux (90 logements),
- La création d'environ 5 500 m² SDP de surfaces commerciales en rez-de-chaussée des immeubles de logements créés,
- La création d'une offre de parking en infrastructure (environ 180 places) et de places de stationnement en surface,
- La rénovation du parking sous le marché

- Le réaménagement du parvis de l'Espace culturel Jean-Marie Poirier, agrandi et retraité,
- La création de la nouvelle Place du Marché et du « passage du marché » la reliant à l'Espace culturel Jean-Marie Poirier,
- La rénovation du marché,
- Le réaménagement du carrefour de l'avenue W. Churchill avec la rue M. Berteaux,
- L'élargissement de la rue Maurice Berteaux, mettant en perspective le maillage urbain avec le bourg ancien,
- Le redressement de la rue des Fontaines,
- Le réaménagement de la promenade Garciot et la rue P. Sépard,



NOTA 1: Ce document ne constitue qu'un document indicatif de l'état de l'ouvrage et n'est en rien la responsabilité de l'architecte ou de la maîtrise d'ouvrage.
NOTA 2: Toute utilisation de cet ouvrage sans l'autorisation écrite de l'architecte ou de la maîtrise d'ouvrage est formellement interdite.
NOTA 3: Aucune modification ou reproduction de ce document ne peut être faite sans l'autorisation écrite de l'architecte ou de la maîtrise d'ouvrage.



SUCY EN BRIE
ZAC CENTRE VILLE
PLAN MASSE GENERAL

Emis	Doc	Niv	Ech	Phase	N°	Date	Ind
DTACC	PL	-	1/1500e	AVP		JUIL 17	-

DTACC

\\SUCY\LOT DU MARCHÉ\DOC-DOCUMENTS GRAPHIQUES\VM\94\SUCY-PLAN MASSE DU PROJET.dwg

CHAPITRE 2 : PROJET DE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS A REALISER DANS LA ZONE

Le programme des constructions de la ZAC Centre-Ville est constitué par :

- 23 800 m² environ de surface de plancher (SDP) de logements, représentant environ 370 logements, répartis entre :
 - 75 % de logements privés (280 logements environ),
 - 25 % de logements sociaux (90 logements).

- 5 500 m² SDP de surfaces commerciales en rez-de-chaussée des immeubles de logements créés,

Déclaration de Projet

ZAC Centre-ville

à Sucy-en-Brie

Etablissement Public Territorial

GPSEA

1 - Préambule

2 - Objet de l'opération

3 - Utilité publique de l'opération ZAC Centre-ville

4 - Prise en considération de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité
environnementale

5 - Résultats de l'enquête publique

6 - Conclusion

1- Préambule

Par délibération du Conseil Municipal du 11 avril 2016, la Ville de Sucy-en-Brie a approuvé le dossier de création de la ZAC Centre-Ville. En date du 17 octobre 2016, la Ville de Sucy-en-Brie a désigné SADEV 94 comme aménageur de la ZAC Centre-Ville et a concédé la réalisation de l'opération d'aménagement par la signature du traité de concession en date du 27 octobre 2016.

Par ailleurs, le 13 juillet 2017, l'Autorité environnementale a rendu un avis positif sur le projet de zone d'aménagement concerté du centre-ville de Sucy en Brie.

Par délibération n°CT2019.2/037 en date du 10 avril 2019, le conseil de territoire a initié la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire, permettant la mise en place d'une procédure d'expropriation au bénéfice de la SADEV 94.

L'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire a été prescrite par arrêté préfectoral du 23 juillet 2020 et s'est déroulée du 14 septembre au 13 octobre 2020 inclus.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ont été remis le 27 novembre 2020 et publiés le 07 janvier 2021 sur le site internet de la Préfecture.

La présente déclaration de projet a pour objet, conformément à l'article L.126-1 du code de l'environnement, de permettre aux responsables de projets publics susceptibles d'affecter l'environnement d'en affirmer l'intérêt général.

La présente déclaration de projet :

- mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête,
- comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général,
- prend en considération l'étude d'impact, l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement et le résultat de la consultation du public.

2- Objet de l'opération

Le périmètre du projet et son contexte

Située sur les franges du centre historique de Sucy-en-Brie, la ZAC Centre-Ville se situe sur un périmètre de 7 hectares environ, tel que défini au stade du Dossier de Création de ZAC et délimité de la manière suivante :

- Au nord et nord est : immeubles et espaces verts de la Cité Verte ;
- A l'est : la mairie de Sucy en Brie et l'école primaire de la Cité Verte ;
- Au sud et au nord-ouest : quartiers résidentiels ;
- A l'ouest : par le lycée Montaleau.

Actuellement, le centre-ville de Sucy-en-Brie s'articule autour de deux secteurs commerciaux, le centre historique appelé « Vieux Bourg » et le pôle du marché et du Monoprix.

Le centre dispose en outre de nombreux équipements dont une part importante est située dans le périmètre de la ZAC Centre-Ville. Il comporte un patrimoine historique remarquable, avec le Château de Sucy-en-Brie, l'Eglise du bourg, le Château occupé par le Tribunal.

Pour répondre aux objectifs du PLU de Sucy-en-Brie « *permettre un renouvellement urbain pour répondre aux besoins / affirmer deux centralités fortes : centre-gare et centre-ville* », la ville a engagé des études préliminaires et une concertation de la population.

A travers un développement urbain mettant en lien les équipements publics en présence, l'opération a vocation à développer un programme de constructions mêlant logements et commerces à rez-de-chaussée afin de renforcer l'armature commerciale existante.

Le point d'honneur est attaché à conserver l'esprit de bourg qui émane du centre-ville de Sucy-en-Brie.

Aussi, afin de mener à bien ce projet, la ville approuve le dossier de création de ZAC par délibération en date du 11 avril 2016 et, désigne SADEV 94 comme aménageur, par délibération en date du 17 octobre 2016. La ville et SADEV 94 signent le traité de concession de la ZAC et font ainsi entrer le projet dans sa phase opérationnelle.

Objectifs du projet

Les objectifs poursuivis par la mise en œuvre de l'opération d'aménagement sont les suivants :

- La recomposition du Centre-ville et du tissu urbain avec le renforcement de l'offre de logements incluant des commerces en rez-de-chaussée afin de dynamiser le commerce de proximité ;
- Le réaménagement et la refonte des espaces publics avec la création de lieux de convivialité ;
- La requalification du marché et la mise en valeur des espaces problématiques du Centre-ville tels que les abords du Château ;
- La réorganisation du stationnement.

C'est dans ce cadre qu'ont été définies les principales caractéristiques de la future ZAC du Centre-ville :

- Aménagement d'un secteur de 7 ha en vue du développement :
 - d'environ 24 000 m² de surface de plancher de logement ;
 - d'environ 5 500 m² de surface de plancher de commerce ;
 - d'une offre de stationnement en sous-sol et en surface.

Le projet prévoit par ailleurs un réaménagement des espaces publics et paysagers au droit du site.

Recomposer le centre-ville et le tissu ancien tout en favorisant la mixité et l'accès aux logements

L'opération d'aménagement du Centre-ville se justifie au regard de plusieurs orientations d'aménagement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de Sucy-en Brie (PADD).

En accord avec l'orientation d'aménagement n°1.1 - « *Permettre le renouvellement urbain pour répondre aux besoins / affirmer deux centralités fortes : centre-gare et centre-ville* », la ville de Sucy-en-Brie souhaite positionner un nouveau centre-ville dépassant les limites du centre historique actuel.

A travers un développement plus cohérent de la commune et en lien avec les équipements publics en présence, l'opération a vocation à développer un programme de constructions immobilières mêlant logements résidentiels et commerces en rez-de-chaussée afin de renforcer l'armature commerciale existante.

Un point d'honneur est attaché à conserver l'esprit de bourg qui émane du centre-ville de Sucy en Brie.

La programmation de l'opération vise à favoriser la mixité urbaine à travers la revalorisation résidentielle du centre-ville par la création d'environ 370 logements, qui permettront de répondre à la demande en favorisant la mixité sociale par une juste répartition entre différents types de produits (accession, locatif, locatif public, intermédiaire...), le tout conformément aux exigences du développement durable. Afin de prendre en considération la réserve formulée le 27 novembre 2020

par le commissaire enquêteur sur le taux de logements sociaux à réaliser dans la ZAC, la programmation a été revue, portant désormais le taux de LLS de 20 à 25%.

Réaménager les espaces publics et promouvoir un environnement qualitatif

En lien avec l'orientation d'aménagement n°2.2 - « *Préserver l'environnement, le patrimoine naturel et urbain / Préserver le patrimoine naturel et paysager* », l'objectif est ainsi de permettre la création de lieux de convivialités à travers le réaménagement des espaces publics.

En effet, la multiplicité des espaces publics au sein du périmètre d'étude entraîne un questionnement quant à leur rôle dans le tissu urbain futur.

L'objectif de l'opération vise ainsi à :

- Inscrire le projet dans un maillage de continuités vertes, du fait de la proximité directe de nombreux espaces verts et boisés ;
- Inscrire le projet dans un réseau d'espace public plus cohérent en envisageant la réalisation à terme d'un maillage viaire plus efficace sur le périmètre d'étude.

• Requalifier le marché et mettre en valeur les espaces problématiques tels que les abords du Château

Compte tenu de l'orientation d'aménagement n°2.3 - « *Préserver l'environnement, le patrimoine naturel et urbain / Préserver le patrimoine architectural et urbain* », la ville de Sucy-en-Brie souhaite à travers l'opération, mettre en valeur les espaces emblématiques du Centre-ville tels que le site du marché et les abords du Château.

Le projet de ZAC du Centre-ville présente un secteur à forts enjeux avec de grande capacité d'aménagement et un patrimoine historique à valoriser.

L'opération recherche ainsi à :

- Assurer un esthétisme grâce à la mise en valeur du patrimoine de Sucy-en-Brie ;
- Créer une cohérence territoriale en envisageant la recomposition des espaces publiques patrimoniaux.

Un réaménagement paysager du parvis du Château et du marché sera ainsi réalisé dans le cadre de l'opération.

Réorganiser le stationnement.

Inscrit comme orientation d'aménagement n°4.1 au sein du PADD « *Faciliter les échanges, rendre la ville plus lisible et plus accessible / Faciliter les déplacements résidentiels* » et afin de pallier aux dysfonctionnements du Centre-ville, l'opération de revalorisation doit chercher à favoriser la mixité des modes de déplacements dans le Centre-ville en donnant plus de place aux piétons et aux cycles.

Ainsi, la suppression de poches de stationnement en surface sera compensée par la création d'un parking souterrain d'environ 180 places et la réorganisation du stationnement devant l'espace culturel Jean Marie Poirier et aux abords du Château, stationnement intégré dans le cadre d'un traitement paysager de qualité.

Pour ce qui est du stationnement des logements et commerces, cette question sera traitée de manière autonome par les promoteurs des immeubles, au niveau de chaque lot et conformément aux règles du PLU de la commune.

Le foncier du projet

Sa structure foncière

Le périmètre de la zone comprend 37 parcelles et représente une emprise foncière totale de 71 752 m² (soit environ 7,18 ha).

Néanmoins, seule la partie Ouest de la ZAC sera aménagée, si bien que l'emprise foncière opérationnelle ne représente que 47 575 m².

Au sein de ce périmètre, trois parcelles sont nécessaires au besoin de l'opération, à savoir :

- les parcelles AE195 (153 m²) et AE196 (141 m²) ;
- la parcelle AH194 (1 426 m²) correspondant à l'actuelle Poste.

Sachant que la parcelle AH194 a fait l'objet d'une cession le 19 décembre 2019 entre la Poste et la SADEV94, il ne reste plus que les parcelles AE195 et AE196 à acquérir pour mener à bien l'opération d'aménagement et développer la programmation détaillée ci-après.

Le programme

Conformément au dossier de réalisation modifié, l'aménagement de la ZAC doit permettre la mise en œuvre d'un programme global des constructions d'environ 24 000 m² de surface de plancher, dont la répartition est répartie ci-après.

Le projet permettra la réalisation d'environ 280 logements en accession libre et 90 logements locatifs sociaux.

Le projet prévoit également la création d'environ 5 500 m² SDP de commerces dont environ 2 500 m² SDP seront affectés à une surface alimentaire. Les commerces seront implantés en pied d'immeuble, le long des rue M. Berteaux et Fontaines, de l'avenue Churchill, autour de la future place du Marché (en continuité du bourg ancien) et le long du mail piéton face au marché rénové.

Le marché centre-ville sera rénové et s'ouvrira sur la future place du marché.

Le projet prévoit ainsi la création d'environ 320 places de stationnement réparties de la manière suivantes :

- environ 64 places en aérien dont une grande partie situées sur le parvis du Château et le reste aux abords (ne sont pas compris au sein de ces places le réaménagement de l'esplanade arrière du Château qui pourra prévoir à termes des espaces de stationnement supplémentaires) ;
- environ 75 places de stationnement en extérieur sur l'esplanade Jean Marie Poirier ;
- 180 places de stationnement en souterrain sous l'esplanade Jean Marie Poirier.

Cette offre de stationnement se développera tout en conservant les places du parking du marché existant (92 places).

Par ailleurs, une offre de stationnement en aérien sera également maintenue ou créée le long des rues (notamment la rue M. Berteaux) comme c'est le cas habituellement dans les centres-villes.

Ce stationnement sera tramé, c'est-à-dire rythmé et aéré par un aménagement paysager.

3- Utilité publique du projet

Utilité publique du projet

Les réponses apportées par le projet d'aménagement aux problématiques identifiées sur le secteur confèrent à l'opération son caractère d'utilité publique.

Ce projet d'aménagement vise à :

- **Améliorer l'offre des logements sur la commune en associant des logements locatifs et en accession.** Le projet se justifie car en plus de réserver une large part de sa programmation au développement de logements (près de 80%) participant ainsi aux objectifs issus du PLH et dans un secteur francilien en demande, il prévoit de porter le taux de logements sociaux à 25%.
- **Renforcer et maintenir l'attractivité commerciale de la commune :** le projet représente ainsi un intérêt économique certain pour la commune de Sucy-en-Brie en inscrivant le renouvellement commercial et la rénovation du marché centre-ville dans la continuité du bourg ancien.
- **Réaménager un quartier en transformant les espaces de stationnement de surface en parc paysager** (abords du château) et en les densifiant dans un processus de développement durable. À travers la prise de mesures compensatoires pour l'environnement (traitement des eaux pluviales et rejets, création d'espaces paysagers de qualité) la ZAC Centre-ville se développe comme un projet en accord avec les principes du développement durable par la recherche d'une harmonie entre cohésion sociale, croissance économique et respect de l'environnement. Ainsi, mixité des activités (équilibre entre habitations et locaux commerciaux) et mixité sociale (habitants aux profils variés) sont recherchées.
- **Au niveau écologique,** le projet porte une attention particulière sur la gestion des eaux, le chauffage urbain, la biodiversité urbaine ou encore l'architecture économe en énergie.
- Par ailleurs et parce que la ville durable est aussi une ville compacte, **l'opération vise à réduire l'étalement urbain** en rapprochant logements et commerces et en les rendant accessibles par des modes de transports doux (vélos, piétons, mais aussi proximité des réseaux en transports en commun).
- **Le projet s'inscrit de cette manière dans la réalisation d'une opération dense privilégiant la requalification urbaine** plutôt que la consommation d'espaces naturels ou agricoles.
- **Développer l'offre en équipement** à travers la rénovation du marché centre-ville, ainsi que la création d'un stationnement public souterrain neuf et partagé qui favorisera les synergies entre programmes commerciaux et fonctions résidentielles du quartier, dans une logique d'optimisation du stationnement et en lien avec le stationnement existant.

- Le projet cherchera ainsi à **réduire le morcellement du stationnement actuel** (en supprimant des poches en surface, à travers un stationnement intégré dans le cadre d'un traitement paysager de qualité.
- Le projet prévoit de favoriser le maintien des espaces verts préexistants à travers un **aménagement paysager optimal et la création de jardins aux abords du château.**

4- Prise en considération de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale

Dans son avis du 13 juillet 2017 portant sur la mise à jour de l'étude d'impact initiale, l'Autorité Environnementale précise que *« l'étude d'impact est globalement de bonne qualité. Elle a été actualisée par rapport à celle établie lors de la création de la ZAC, pour tenir compte notamment des remarques émises dans le précédent avis de l'autorité environnementale et des études complémentaires réalisées, en particulier en termes de stationnement public et des gestions des eaux pluviales, ce qui est apprécié. L'étude d'impact ayant été actualisée et le projet légèrement modifié, le présent avis a été actualisé. Les principaux enjeux environnementaux relevés par l'autorité environnementale concernent le patrimoine et le paysage, l'eau et les sols, les déplacements et nuisances associés. L'étude d'impact prend en compte de manière satisfaisante ces enjeux.*

L'autorité environnementale note que les principes d'aménagement du projet ont été davantage décrits et témoignent d'une volonté réelle de réaliser un aménagement de qualité de l'espace qui entoure le château. La dimension historique et patrimoniale du site (en particulier le château) gagnerait toutefois à être davantage analysée.

Pour ce qui concerne la pollution des sols, l'étude historique réalisée n'ayant mis en évidence qu'un risque modéré de pollution du milieu souterrain, les études complémentaires permettant de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec les usages projetés seront à prévoir pour les étapes ultérieures (permis de construire), par les constructeurs des lots. »

5- Résultats de la consultation du public

Avis du Commissaire enquêteur

Par décision E20000024/77 en date du 8 juin 2020, le Tribunal Administratif de Melun a désigné Madame Brigitte BOURDONCLE en qualité de commissaire enquêteur.

En application de l'arrêté du 23 juillet 2020, l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet d'aménagement de la ZAC Centre-ville s'est déroulée du 14 septembre au 13 octobre 2020. Les permanences ont eu lieu, aux lieux, jours et horaires fixés par cet arrêté. Outre le registre d'enquête disponible en mairie, un registre électronique a également été mis en place.

Après avoir réalisé une étude approfondie du dossier, une visite de site, des échanges avec la Ville de Sucy-en-Brie et la SADEV 94, et après examen des observations reçues au cours de l'enquête, Madame le commissaire enquêteur a dressé un procès-verbal de synthèse qui a été envoyé à la préfecture et SADEV 94 par courrier et par voie électronique le 16 octobre 2020.

À réception du PV de synthèse, SADEV 94 a rédigé un mémoire en réponse qui a été adressé à Madame le commissaire enquêteur le 16 novembre par voie électronique.

En retour, Madame le commissaire enquêteur a remis par voie électronique le 27 novembre 2020 son rapport, avis et conclusions qui sont rapportées ci-dessous :

AVIS FAVORABLE à la Déclaration d'Intérêt Publique du projet de la ZAC Centre-ville, mais a formulé une **réserve** portant sur le pourcentage de logements sociaux dans le projet, qu'elle a estimé insuffisant car limité à 20%.

AVIS FAVORABLE sur les acquisitions foncières prévues dans le cadre de la réalisation de la ZAC Centre-Ville, selon le plan parcellaire présenté lors de l'enquête publique unique qui s'est tenue du 14 septembre au 13 novembre 2020.

Nature et motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique.

Au vu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ainsi que du mémoire en réponse de la ville de Sucy-en-Brie et de la SADEV 94 transmis au commissaire enquêteur le 16 novembre 2020, le taux de réalisation de logement locatif social sur l'opération d'aménagement est porté de 20% à 25%.

Le dossier de réalisation de la ZAC et le traité de concession sont dès lors modifiés afin de prendre en compte l'évolution du taux de logements sociaux au sein de l'opération.

6 - Conclusion

En conclusion, l'intérêt public de l'opération en termes social, économique, urbain et environnemental a été démontré au travers du dossier de déclaration d'utilité publique de la ZAC Centre-ville et réaffirmé dans le cadre de la présente déclaration de projet.

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 31 MARS 2021**

N°CT2021.2/024-2

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

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

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Patrick FARCY, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Julien BOUDIN, vice-présidents.

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur François VITSE, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Madame Dominique CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Madame Marie-Carole CIUNTU, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Oumou DIASSE, Madame Virginie DOUET-MARCHAL, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Julie GOMES CORDESSE, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Madame Rosa LOPES, Monsieur Ludovic NORMAND, Madame Séverine PERREAU, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Michel SASPORTAS, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Monsieur Axel URGIN, Monsieur Michel WANNIN, Madame Mathilde WIELGOCKI, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Luc CARVOUNAS à Monsieur Julien BOUDIN, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET à Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Yves THOREAU à Monsieur Patrick FARCY, Monsieur Thierry HEBBRECHT à Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Philippe LLOPIS à Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Eric TOLEDANO à Monsieur Laurent CATHALA, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE à Monsieur Julien BOUDIN, Madame Catherine DE RASILLY à Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Patrice DEPREZ à Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Patrick DOUET à Monsieur Denis OZTORUN, Madame Marie-Claude GAY à Madame Françoise LECOUFLE, Madame Frédérique HACHMI à Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Jacqueline LETOUZEY à Monsieur François VITSE, Monsieur Luc MBOUMBA à Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur Laurent CATHALA, Madame Sonia RABA à Monsieur Bruno KERISIT, Madame Carine REBICHON-COHEN à Monsieur Didier DOUSSET, Madame Josette SOL à Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Marie VINGRIEF à Madame Julie GOMES CORDESSE, Madame Laurence WESTPHAL à Monsieur Jean-Daniel AMSLER.

Etait absent excusé :

Madame France BERNICHI.

Secrétaire de séance : Monsieur Jean-Pierre BARNAUD.

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	07/04/21
Accusé réception le	07/04/21
Numéro de l'acte	CT2021.2/024-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210331-lmc124315-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 31 MARS 2021**

Nombre de votants : 73

Vote(s) pour : 73

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	07/04/21
Accusé réception le	07/04/21
Numéro de l'acte	CT2021.2/024-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210331-lmc124315-DE-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 31 MARS 2021

N°CT2021.2/024-2

OBJET : Aménagement - ZAC Cité Verte Fosse Rouge - Adoption de la convention de portage foncier du bien situé 19 rue de la Fosse Rouge avec le SAF 94

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 de territoire n°CT2018.6/136 du 5 décembre 2018 initiant la création de la ZAC de la Cité Verte-Fosse Rouge ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2020.5/068-3 du 2 décembre 2020 adoptant la convention d'action foncière avec le SAF 94 sur le périmètre « Cite Verte-Fosse Rouge » ;

CONSIDERANT que par délibération n°CT2018.6/136 du 5 décembre 2018, le conseil de territoire a initié la création de la ZAC de la Cité Verte-Fosse Rouge à Sucy-en-Brie et a fixé les objectifs suivants :

- Mettre en valeur le patrimoine paysager domanial et ses perspectives ;
- Conforter le Rond d'Or comme pôle de quartier dynamique ;
- Requalifier le groupe scolaire de la Fosse Rouge et repenser les espaces publics ;
- Favoriser la mixité sociale ;

CONSIDERANT que dans l'attente de la désignation de l'aménageur, le Territoire a fait appel au SAF 94 afin qu'il puisse porter une partie du foncier de la ZAC au gré des opportunités foncières qui se présentent ; qu'à ce titre, une convention d'action foncière a été conclue le 14 décembre 2020 ;

CONSIDERANT par ailleurs, que le SAF a déjà acquis trois pavillons qui se situent dans le tissu pavillonnaire situé rue du Grand Val et rue de la Fosse Rouge ;

CONSIDERANT que le 21 janvier 2021, la commune de Sucy-en-Brie a reçu une déclaration d'intention d'aliéner portant sur le bien situé 19 rue de la Fosse Rouge au prix de 490 000 € ; que le SAF 94 a négocié la reprise amiable du bien au prix de 490 000 €

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	07/04/21
Accusé réception le	07/04/21
Numéro de l'acte	CT2021.2/024-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210331-lmc124315-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 31 MARS 2021**

(dont 25 000 € de mobilier) ;

CONSIDERANT qu'ainsi, il convient désormais d'autoriser le SAF 94 à acquérir le bien et de déterminer, par convention, les conditions et modalités du portage, à savoir :

- Le terme du portage fixé au 4 juillet 2027 ;
- Le versement d'une participation égale à 10% du prix d'acquisition par le Territoire ;
- L'obligation pour le Territoire de racheter le bien immobilier deux mois avant le terme de la convention en l'absence d'achat du bien par un tiers ;
- Le remboursement, par le Territoire, de la moitié des intérêts du prêt contracté par le SAF 94 ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 25 MARS 2021,
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

ARTICLE 1 : **ADOPTE** la convention, ci-annexée, de portage foncier du bien situé 19 rue de la Fosse Rouge à Sucy-en-Brie, avec le SAF 94.

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

FAIT A CRETEIL, LE TRENTE ET UN MARS DEUX MIL VINGT ET UN.

Le Président,



Signé
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	07/04/21
Accusé réception le	07/04/21
Numéro de l'acte	CT2021.2/024-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210331-lmc124315-DE-1-1

CONVENTION DE PORTAGE FONCIER ENTRE LE SAF 94 ET LA COLLECTIVITE

ENTRE,

Le Syndicat mixte d'Action Foncière du département du Val-de-Marne (SAF 94), créé par arrêté du Préfet du Val-de-Marne en date du 31 octobre 1996, dont le siège est à l'Hôtel du Département avenue du Général de Gaulle à CRETEIL (94000) et les bureaux à Choisy-le-Roi, 27 rue Waldeck Rousseau, représenté par sa Présidente, Madame Evelyne RABARDEL, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par la délibération du Bureau Syndical du 30 novembre 2016,

ET,

La Collectivité, soit l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir (EPT GPSEA), Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) identifié sous le numéro SIREN 200 058 006, dont le périmètre a été fixé par le décret n°2016- 1664 du 11 décembre 2015 et le siège est : 14 rue Le Corbusier – 94000 Créteil, créé à compter du 1er janvier 2016, représenté par Monsieur Laurent CATHALA, Président, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil de Territoire du 31 mars 2021.

Les obligations des parties découlant de la présente convention concernent explicitement l'acquisition du bien visé par les délibérations, du Conseil de Territoire de l'EPT GPSEA en date du **31 mars 2021** et du Bureau Syndical du SAF 94, en date du **XX avril 2021**.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Conformément à sa délibération en date du 02 décembre 2020, la Collectivité a sollicité l'intervention du SAF 94 dans le périmètre dénommé « Cité Verte/Fosse Rouge » et a signé en date du 16 décembre 2020, une Convention d'Action Foncière encadrant cette intervention, qui a pour but de réaliser une opération d'aménagement conformément aux articles L 300-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, et plus précisément destinée au projet d'un centre urbain mixte : logements, équipements et espaces publics.

Par sa délibération en date du 02 décembre 2020, le Bureau Syndical du SAF 94 a donné son accord pour la création dudit périmètre, et a signé ladite Convention d'Action Foncière encadrant son intervention.

Conformément à la Convention d'Action Foncière, la durée du portage des acquisitions réalisées dans ce périmètre s'établit à **8 ans**, à compter de la date de signature de l'acte authentique relative à la première acquisition qui y a été réalisée en diffus avant la création dudit périmètre par le SAF94, soit le **04 juillet 2019**, dont la Convention de Portage Foncier a fait l'objet d'un avenant pour rattacher le bien concerné audit périmètre. La durée de validité de la présente convention de portage s'étend donc jusqu'au **04 juillet 2027**.

PREAMBULE

L'acquisition de ce bien, soit la **propriété bâtie sur terrain propre** sis **19 rue de la Fosse Rouge à SUCY-EN-BRIE**, parcelle cadastrée section AH n°151, s'effectue pour une valeur de **465 000 €**, à laquelle s'ajoutent **25 000 € de biens meubles**.

Les obligations des parties détaillées dans le règlement du SAF 94, et rappelées ci-après, prennent effet à compter de la date de signature de l'acte authentique constatant le transfert de propriété du dit bien au SAF 94.

OBLIGATIONS DE LA COLLECTIVITE

Article 1 : La Collectivité s'engage à inscrire à son budget et à verser effectivement au SAF 94, au moment du paiement de l'acquisition, le montant de sa participation fixée à 10 % du prix d'acquisition soit **49 000 €**.

Article 2 : La Collectivité s'engage à inscrire à son budget 50 % du montant des intérêts du prêt contracté pour la durée du portage, ainsi que l'ensemble des frais de dossier afférant à la souscription dudit prêt.

La liquidation des bonifications s'effectuera sur la base de l'appel de fonds établi par le SAF 94 tel qu'il résulte des tableaux d'amortissement des emprunts et, au besoin, de tous documents des établissements prêteurs les complétant ou les réajustant. La Collectivité s'engage sans délai, après communication de l'avis de virement bancaire attestant du paiement des intérêts, effectué par le SAF 94, à mandater ces sommes.

A la demande de la Collectivité, le SAF 94 s'engage à communiquer le tableau des amortissements.

Toutefois, en cas de refus du Conseil Départemental de participer à l'opération envisagée, la Collectivité s'engage à prendre en charge et à inscrire à son budget la totalité des charges résultant de ce refus.

Article 3 : La Collectivité s'engage à rembourser au SAF 94 sans délai le montant de toutes les taxes locales pour lesquelles le SAF 94 est imposé en sa qualité de propriétaire du bien objet de la présente convention après communication par ce dernier des éléments attestant du paiement de ces sommes.

Toutefois, ne sont pas concernées par le présent article toutes sommes qui feraient l'objet d'un remboursement prévu dans le cadre d'un éventuel contrat de location établi pour le bien objet.

Article 4 : A défaut du respect de la couverture des charges visées aux articles 1, 2, et 3, la Collectivité s'expose aux pénalités prévues à l'article 17 de la présente convention et énoncées dans le règlement du SAF 94.

Article 5: Conformément à la Convention d'Action Foncière du périmètre « **Cité Verte/Fosse Rouge** » la Collectivité s'engage à délibérer au moins quatre mois avant le terme de la présente convention sur le rachat, par elle-même ou l'opérateur désigné, du bien objet.

La signature de l'acte de vente devra intervenir au plus tard deux mois avant l'échéance du portage.

OBLIGATIONS DU SAF 94

Article 6 : Le SAF 94 s'engage à solliciter l'intervention financière du Département et à informer en retour la Collectivité des suites données par ce dernier fixant ainsi les conditions des financements tels que précisés aux articles 1 et 2.

Article 7 : Le SAF 94 s'engage à financer sur ses fonds propres toute somme nécessaire au paiement de l'acquisition dudit bien majoré des frais d'acte, après déduction de la participation de la Collectivité mentionnée à l'article 1 et du montant emprunté.

Le montant emprunté ne peut excéder 70 % du coût total d'acquisition estimatif, soit le prix d'acquisition majoré des frais d'acte estimatifs.

Article 8 : Le SAF 94 s'engage à rétrocéder à la Collectivité ou à son substitué les propriétés ou unités foncières acquises à tout moment, pour tout ou partie, avant la date d'expiration de la présente sur demande de la Collectivité et au plus tard à la date d'expiration de la présente convention.

Article 9 : Le SAF 94 s'engage, dès encaissement de la totalité du montant de la cession, à ne plus appliquer l'article 2 pour les échéances des intérêts d'emprunt ultérieures à cette date.

GESTION DU BIEN

Article 10 : Le SAF 94 assurera la gestion locative, si le bien est considéré comme louable, au regard de l'état du bien conformément à la réglementation en vigueur.

Il assumera alors l'ensemble des dépenses liées à cette gestion en-dehors des éléments de fiscalité mentionnés à l'article 3 de la présente convention, et conservera la totalité de ses recettes.

Article 11 : Lorsque le bien objet de la convention n'entre pas dans les conditions relatives à l'article 10, le SAF 94 assurera la gestion courante de ce dernier, à savoir son entretien et sa sécurisation. Ledit bien pourra faire l'objet d'une Convention de Mise à Disposition au profit de la Collectivité, sur sa demande. Dans ce cadre, à la demande de la Collectivité, le SAF 94 communiquera le compte de cette gestion, et tiendra à sa disposition l'ensemble des pièces comptables qui en attestent.

Ce compte de gestion détaillera :

11-1 En dépenses :

- l'ensemble des frais annexes tels que, les frais de procédure non liés à l'acquisition ou l'éviction (avocat, huissier, notaire etc.), les frais des diagnostics techniques,
- L'ensemble des dépenses d'entretien, d'assurance et de sécurisation des propriétés acquises,

Et pour mémoire :

- l'ensemble des taxes et des frais financiers (résultant de la mobilisation des emprunts) ayant été payé par le SAF 94.

11-2 En recettes :

- le montant des bonifications octroyées par le Département,
- les recettes qui résultent des remboursements par la Collectivité de l'ensemble des taxes et des frais financiers.

11-3 : Liquidation du compte de gestion

Le solde du compte dudit compte de gestion pour l'ensemble du bien tel qu'il résultera des états annuels le détaillant sera à apurer indépendamment du compte de cession par la Collectivité ou l'opérateur qu'elle aura désigné.

Par ailleurs, la Collectivité s'engage à régler l'ensemble des dépenses dans le cadre de cette gestion, y compris les dépenses qui pourraient se présenter au-delà de la date de signature de l'acte de vente.

SITES ET SOLS POLLUES

Article 12 :

Article 12-1 : Il est rappelé que l'acquisition, objet des présentes, peut nécessiter la conduite préalable par le SAF 94 d'une étude des risques en matière de pollution. En cas de nécessité, il a été décidé entre les contractants que le coût de cette étude sera remboursé par la Collectivité au cours de l'exercice budgétaire en cours, après accord préalable de la Collectivité sur le montant de la dépense.

Article 12-2 : Il est convenu entre les signataires à la convention :

- qu'en cas d'étude(s) et de travaux de dépollution confiés au Syndicat, par la Collectivité, durant le portage, les coûts en résultant ne pourront rester à la charge du SAF 94 et seront remboursés par la Collectivité au cours de l'exercice budgétaire en cours, après accord préalable de la Collectivité sur le montant de la dépense.
- qu'au regard de la législation sur l'environnement, la responsabilité du Syndicat, en tant que propriétaire, est susceptible d'être engagée et qu'en conséquence les éventuels coûts résultant de cette responsabilité seront remboursés par la Collectivité.

FORMATION DU PRIX

Article 13 : Prix de cession

La formation du prix de cession est définie et détaillée dans le règlement du SAF 94, et rappelée comme suit :

Il est établi sur la base du coût total d'acquisition, à savoir le prix de l'acquisition et/ou de l'indemnité d'éviction majoré de tous frais d'actes (frais d'acte notariés, frais de procédure liés à l'acquisition et d'éviction).

Le SAF 94 percevra sur chaque cession, au titre de sa rémunération, une somme forfaitaire équivalente à 3 % calculée sur ce coût total.

La subvention mentionnée à l'article 1 sera soustraite de ce montant en cas de revente à la Collectivité.

Si le bien est revendu directement à un opérateur, sans déduction de la subvention, celle-ci sera restituée à la Collectivité par le SAF 94. Dans ce cas, la Collectivité devra le prévoir dans sa délibération autorisant la cession du bien objet de la convention.

Article 14 : Remboursement des frais de démolition

En cas de démolition, l'ensemble des frais engagés (études, travaux, frais juridiques...) feront l'objet d'un compte annexe qui sera à apurer indépendamment de la cession par la Collectivité ou l'opérateur qu'elle aura désigné.

LITIGES ET PENALITES

Article 15 : Pénalité de retard de paiement

La Collectivité s'oblige à effectuer le mandatement du prix de vente au plus tard à l'issue du délai d'un mois à compter du retour de publication de l'acte de vente.

Dans l'hypothèse où l'acte ne serait pas publié dans les trois mois de la signature, la Collectivité aura un délai d'un mois pour le mandatement, soit un délai de quatre mois maximum à compter de la signature pour payer le prix de vente.

A défaut de respect des délais impartis pour le mandatement en vertu de ce qui précède, la Collectivité sera redevable envers le SAF 94 d'une pénalité irréductible et forfaitaire d'un montant de Six Cent Cinquante Euros (650 €) par jour de retard à compter du délai de 4 mois ci-dessus visé.

Article 16 : La Collectivité se verra appliquer des pénalités conformément au règlement du SAF 94 dans chacun des cas suivants :

- le non respect de l'objet de destination de l'acquisition au regard des statuts du Syndicat ou de l'objet de la Convention d'Action Foncière,
- le rachat du foncier par la Collectivité sans réalisation d'une opération,
- la résiliation unilatérale de la convention par la Collectivité,
- sauf exception motivée nécessitant l'accord des deux parties, la réalisation d'une plus-value sur les biens cédés lors de leur revente par la Collectivité à un prix supérieur à 10 % du prix d'acquisition réalisée auprès du SAF 94.

Si le bien se trouve situé dans une opération d'aménagement comprenant d'autres terrains que ceux portés par le SAF 94, ces dépenses seront prises en compte pour la part s'imputant au bien concerné.

En cas de division parcellaire et de ventes partielles de terrains, le constat d'une éventuelle plus-value sera dressé globalement pour l'opération en fin de portage au moment de la cession, par le SAF 94 à la Collectivité ou à son substitué, de la dernière parcelle.

Article 17 : Dans chacun des cas énumérés à l'article précédent, la Collectivité se verra appliquer les pénalités prévues à l'article 5.5 du règlement du SAF 94.

Le prix de cession sera également majoré d'une somme forfaitaire correspondant à 20 % de ce montant.

Article 18 : L'énoncé des dispositions ci-dessus décrites aux articles 15, 16, 17 et au règlement du SAF 94, fera l'objet d'une mention obligatoire dans les actes de vente et s'imposeront à la Collectivité -ou à son substitué- qui s'engage à assumer financièrement ces pénalités.

Article 19 : En cas de non respect de l'article 5 de la présente convention, relatif à l'obligation de rachat par la Collectivité du foncier, la présente convention est considérée comme caduque, le SAF 94 sera alors seul décisionnaire quant au choix du projet et de l'opérateur. Au titre de l'indemnisation du préjudice la participation de la Collectivité ne sera alors pas restituée.

Article 20 : La juridiction compétente pour juger des éventuels litiges surgissant de l'application de la présente convention est le tribunal administratif de MELUN.

Fait à Choisy-le-Roi, en deux exemplaires, le

**Le Président de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir,
Laurent CATHALA**

**La Présidente du SAF 94,
Evelyne RABARDEL**