

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 9 JUIN 2021**

**N°CT2021.3/028-1**

L'an deux mil vingt et un, le neuf juin à dix-huit 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 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 Luc CARVOUNAS, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Julien BOUDIN, vice-présidents.

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Philippe LLOPIS, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Madame France BERNICHI, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Madame Dominique CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Patrice DEPREZ, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Julie GOMES CORDESSE, Madame Frédérique HACHMI, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Madame Jacqueline LETOUZEY, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Akli MELLOULI, Monsieur Ludovic NORMAND, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Michel SASPORTAS, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Madame Marie VINGRIEF, Madame Laurence WESTPHAL, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Denis OZTORUN à Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Monsieur Yvan FEMEL à Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Patrick FARCY à Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Arnaud VEDIE à Monsieur Yves THOREAU, Monsieur François VITSE à Madame Marie VINGRIEF, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE à Madame Julie GOMES CORDESSE, Madame Marie-Carole CIUNTU à Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Madame Catherine DE RASILLY à Madame Jacqueline LETOUZEY, Madame Oumou DIASSE à Madame Josette SOL, Monsieur Patrick DOUET à Monsieur Grégoire VERNY, Madame Virginie DOUET-MARCHAL à Monsieur Ludovic NORMAND, Monsieur Philippe GERBAULT à Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Rosa LOPES à Madame Françoise LECOUFLE, Madame Séverine PERREAU à Monsieur Michel SASPORTAS, Monsieur Michel WANNIN à Monsieur Jean-François DUFEU, Madame Mathilde WIELGOCKI à Monsieur Didier DOUSSET.

Etaient absents excusés :

Monsieur Thierry HEBBRECHT, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Sonia RABA.

Secrétaire de séance : Madame France BERNICHI.

Nombre de votants : 71

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/06/21
Accusé réception le	16/06/21
Numéro de l'acte	CT2021.3/028-1
Identifiant téléransmission	094-200058006-20210609-4mc125627-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 9 JUIN 2021**

Vote(s) pour : 71  
Vote(s) contre : 0  
Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/06/21
Accusé réception le	16/06/21
Numéro de l'acte	CT2021.3/028-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210609-4mc125627-DE-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 9 JUIN 2021

N°CT2021.3/028-1

OBJET: **Aménagement** - ZAC des Portes de Noiseau - Bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC.

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

VU le décret n° 2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir dont le siège est à Créteil ;

VU la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Haut-Val-de-Marne n° DC 2008-79 du 9 octobre 2008 déclarant d'intérêt communautaire le site dit « France Telecom » situé sur la commune de Noiseau ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2018.2/035 du 4 avril 2018 relative à l'initiative de la zone d'aménagement concerté (ZAC) à vocation mixte d'habitat sur le site dit « France Telecom » à Noiseau, à la définition des objectifs poursuivis et aux modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC ;

VU le bilan de la concertation préalable à la création de la zone d'aménagement concerté sur l'ex-site « France Télécom » à Noiseau tiré par délibération du conseil de territoire n°CT2019.5/124-1 du 11 décembre 2019 ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2020.5/069-1 du 2 décembre 2020 approuvant les enjeux et objectifs de la ZAC de Noiseau, son périmètre, son programme et son bilan ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2020.5/069-2 du 2 décembre 2020 approuvant les modalités de la nouvelle concertation préalable à la création de la ZAC ;

**CONSIDERANT** que le site France Telecom à Noiseau a été reconnu d'intérêt communautaire par délibération du conseil communautaire n° DC 2008-79 du 9 octobre 2008, au titre des compétences « Aménagement de l'espace » et « Développement économique » de l'ancienne communauté d'agglomération du Haut Val-de-Marne (CAHVM) ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/06/21
Accusé réception le	16/06/21
Numéro de l'acte	CT2021.3/028-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210609-4mc125627-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 9 JUIN 2021**

**CONSIDERANT** qu'inséré au cœur d'un vaste plateau agricole, sur une surface de près de 12 hectares, le site présente des perspectives paysagères sur la forêt Notre-Dame au sud et sur les continuités écologiques du massif forestier de l'Arc boisé ; que sur le plan hydraulique, il est bordé à l'est par le ruisseau des Nageoires qui alimente le ru du Morbras, affluent de la Marne ; que le paysage est marqué par une tour hertzienne dominant un ensemble de bâtiments en friche, mais également par une grande richesse végétale et arborée s'ouvrant sur des espaces agricoles ;

**CONSIDERANT** qu'afin de reconnecter le site au centre-bourg de Noiseau tout en valorisant l'interface ville/campagne, Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA), par délibération du conseil de territoire n°CT2018.2/035 du 4 avril 2018, a pris l'initiative de la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) à vocation mixte d'habitat et de développement économique ;

**CONSIDERANT** qu'une première concertation préalable s'est déroulée en 2018 et 2019 avec l'organisation d'une réunion publique, la diffusion d'une plaquette de communication auprès des habitants et d'informations sur les sites internet des collectivités ainsi que le bulletin municipal, la mise à disposition de registres de concertation, la tenue d'un stand lors de la fête de Noiseau et l'installation de trois panneaux d'exposition en mairie.

**CONSIDERANT** que le conseil de territoire du 11 décembre 2019 a tiré le bilan de concertation par délibération n°CT2019.5/124-1 ;

**CONSIDERANT** qu'à la suite de cette première concertation, les études pré-opérationnelles se sont poursuivies et la programmation de l'opération a évolué pour mieux répondre aux enjeux environnementaux du site ; qu'ainsi, par délibération du conseil de territoire n°CT2020.5/069-21 du 2 décembre 2020, GPSEA et la Ville de Noiseau ont décidé d'organiser une nouvelle concertation en fixant les modalités suivantes : la diffusion d'informations dans les journaux et sur les sites internet de GPSEA et de la ville de Noiseau, la mise à disposition du public d'un registre de concertation au siège de Grand Paris Sud Est Avenir et à la mairie de Noiseau et toute autre action complémentaire éventuelle de concertation ;

**CONSIDERANT** que la concertation s'est organisée selon les modalités suivantes :

- Registres de concertation : à la suite de la délibération du 2 décembre 2020 fixant les modalités de la concertation, deux registres de concertation ont été mis à disposition à l'accueil de la mairie et au siège de GPSEA à Créteil. Aucune observation n'a été consigné à ce jour dans les registres ;
- Une réunion publique : GPSEA et la ville de Noiseau ont organisé le 15 avril 2021 une réunion publique sous forme de web conférence réunissant environ 60

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/06/21
Accusé réception le	16/06/21
Numéro de l'acte	CT2021.3/028-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210609-4mc125627-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 9 JUIN 2021**

participants. L'information sur la tenue de cette réunion publique a été diffusée dans la plaquette de communication du projet et relayée sur le site internet de la Ville ;

- Plaquettes de communication : en mars 2021, une plaquette de communication a été distribuée en 2 500 exemplaires dans les boîtes aux lettres des Noiseéens ;
- Publications sur les sites internet de la Ville et de GPSEA : l'annonce de la réunion publique a été affichée sur les réseaux sociaux et le site internet de la ville de Noiseau. Le support de présentation de la réunion publique a été mis en ligne sur le site internet de la Ville et la plaquette de communication a été publiée sur le site internet de GPSEA à la suite de la réunion publique ;

**CONSIDERANT** que la démarche a ainsi permis de recueillir les besoins et ressentis des habitants par rapport au projet, et d'explorer des pistes d'enrichissement grâce notamment à leurs connaissances sur l'historique et les usages du site et de ses environs, son articulation avec le centre-bourg ou encore sur le tissu économique local existant tourné vers les activités agricoles ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,  
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 3 JUIN 2021,  
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,  
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**ARTICLE**     **TIRE** le bilan, ci-annexé, de la concertation préalable à la création de la  
**UNIQUE :**     zone d'aménagement concerté des Portes de Noiseau.

FAIT A CRETEIL, LE NEUF JUIN DEUX MIL VINGT ET UN.

Le Président,



Signé  
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/06/21
Accusé réception le	16/06/21
Numéro de l'acte	CT2021.3/028-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210609-4mc125627-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 9 JUIN 2021**

**N°CT2021.3/028-2**

L'an deux mil vingt et un, le neuf juin à dix-huit 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 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 Luc CARVOUNAS, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Julien BOUDIN, vice-présidents.

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Philippe LLOPIS, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Madame France BERNICHI, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Madame Dominique CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Patrice DEPRez, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Julie GOMES CORDESSE, Madame Frédérique HACHMI, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Madame Jacqueline LETOUZEY, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Akli MELLOULI, Monsieur Ludovic NORMAND, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Michel SASPORTAS, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Madame Marie VINGRIEF, Madame Laurence WESTPHAL, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Denis OZTORUN à Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Monsieur Yvan FEMEL à Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Patrick FARCY à Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Arnaud VEDIE à Monsieur Yves THOREAU, Monsieur François VITSE à Madame Marie VINGRIEF, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE à Madame Julie GOMES CORDESSE, Madame Marie-Carole CIUNTU à Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Madame Catherine DE RASILLY à Madame Jacqueline LETOUZEY, Madame Oumou DIASSE à Madame Josette SOL, Monsieur Patrick DOUET à Monsieur Grégoire VERNY, Madame Virginie DOUET-MARCHAL à Monsieur Ludovic NORMAND, Monsieur Philippe GERBAULT à Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Rosa LOPES à Madame Françoise LECOUFLE, Madame Séverine PERREAU à Monsieur Michel SASPORTAS, Monsieur Michel WANNIN à Monsieur Jean-François DUFEU, Madame Mathilde WIELGOCKI à Monsieur Didier DOUSSET.

Etaient absents excusés :

Monsieur Thierry HEBBRECHT, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Sonia RABA.

Secrétaire de séance : Madame France BERNICHI.

Nombre de votants : 71

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/06/21
Accusé réception le	16/06/21
Numéro de l'acte	CT2021.3/028-2
Identifiant téléransmission	094-200058006-20210609-lmc125628-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 9 JUIN 2021**

Vote(s) pour : 71  
Vote(s) contre : 0  
Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/06/21
Accusé réception le	16/06/21
Numéro de l'acte	CT2021.3/028-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210609-lmc125628-DE-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 9 JUIN 2021

N°CT2021.3/028-2

**OBJET :** **Aménagement** - ZAC des Portes de Noiseau - Désignation de la société publique locale d'aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) comme aménageur de la ZAC.

**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 la commande publique et notamment l'article L.2511-1 ;

**VU** le code de l'urbanisme et notamment l'article L.300-5 ;

**VU** le décret n° 2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir dont le siège est à Créteil ;

**VU** la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Haut-Val-de-Marne n° DC 2008-79 du 9 octobre 2008 déclarant d'intérêt communautaire le site dit « France Telecom » situé sur la commune de Noiseau ;

**VU** la délibération du conseil de territoire n°CT2018.2/035 du 4 avril 2018 relative à l'initiative de la zone d'aménagement concerté (ZAC) à vocation mixte d'habitat sur le site dit « France Telecom » à Noiseau, à la définition des objectifs poursuivis et aux modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC ;

**VU** le bilan de la concertation préalable à la création de la zone d'aménagement concerté sur l'ex-site « France Télécom » à Noiseau tiré par délibération du conseil de territoire n°CT2019.5/124-1 du 11 décembre 2019 ;

**VU** la délibération du conseil de territoire n°CT2020.5/069-1 du 2 décembre 2020 approuvant les enjeux et objectifs de la ZAC de Noiseau, son périmètre, son programme et son bilan ;

**VU** la délibération du conseil de territoire n°CT2020.5/069-2 du 2 décembre 2020 approuvant les modalités de la nouvelle concertation préalable à la création de la ZAC ;

**CONSIDERANT** que dans le cadre de la mise en œuvre de l'opération de ZAC, il

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/06/21
Accusé réception le	16/06/21
Numéro de l'acte	CT2021.3/028-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210609-lmc125628-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 9 JUIN 2021**

convient de désigner le futur aménageur ; que l'attribution d'une concession d'aménagement à un aménageur peut intervenir avant la création de la ZAC dès lors que le bilan de la concertation a été arrêté, que les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier ont été délibérés ;

**CONSIDERANT** qu'en accord avec la ville de Noisieu, il est proposé de confier la réalisation de la ZAC des Portes de Noisieu à la société publique locale d'aménagement (SPLA) Grand Paris Sud Est Avenir Développement (GPSEAD) dans le cadre d'un traité de concession d'aménagement ; que la passation de ce contrat est réalisée sans mise en concurrence, les critères de la quasi-régie étant réunis selon les dispositions de l'article L.2511-1 du code de la commande publique;

**CONSIDERANT** que le traité ci-annexé, a pour objet de fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles le concessionnaire réalisera ses missions, sous le contrôle de Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) ;

**CONSIDERANT** que les principales missions du concessionnaire seront les suivantes :

- Procéder à toutes les études opérationnelles pour la réalisation du projet d'aménagement ;
- Acquérir la propriété par voie amiable, de préemption, ou dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique par voie d'expropriation, ou par tout autre moyen offerts par la législation en vigueur ;
- Gérer les biens acquis ;
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux du programme prévisionnel des équipements concourant à l'opération ;
- Démolir les bâtiments existants concourant à l'opération ;
- Préparer l'ensemble des dossiers préalables aux diverses autorisations nécessaires au vu de la législation et de la réglementation en vigueur ;
- Réaliser la passation des marchés d'études, de fournitures et de travaux nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- Assurer de manière générale, l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération ;
- Coordonner l'ensemble des actions nécessaires à la bonne fin de l'opération et procéder à la clôture de l'opération ;

**CONSIDERANT** que ces missions pourront être modifiées et/ou complétées par avenant au traité pour tenir compte des évolutions qui seraient apportées à l'opération d'aménagement.

**CONSIDERANT** que selon les dispositions de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, la concession d'aménagement précise les obligations de chacune des parties, notamment :

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/06/21
Accusé réception le	16/06/21
Numéro de l'acte	CT2021.3/028-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210609-lmc125628-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 9 JUIN 2021**

- L'objet du contrat, sa durée et les conditions dans lesquelles il peut éventuellement être prorogé ou modifié ;
- Les conditions de rachat, de résiliation ou de déchéance par le concédant, ainsi que, éventuellement, les conditions et les modalités d'indemnisation du concessionnaire ;
- Les modalités de la participation financière du concédant, qui peut prendre la forme d'apports en nature ;
- Le montant total de cette participation et s'il y a lieu, sa répartition en tranches annuelles ;
- Les modalités du contrôle technique, financier et comptable exercé par le concédant, et le contenu du compte-rendu financier qui devra être fourni chaque année par le concessionnaire et soumis à l'organe délibérant du concédant ;

**CONSIDERANT** que la concession d'aménagement est d'une durée de 10 ans et qu'elle peut être prolongée par voie d'avenant ;

**CONSIDERANT** que les charges supportées par l'aménageur pour la réalisation de l'opération sont couvertes par les produits à provenir des cessions ou des concessions d'usages et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, ainsi que des produits financiers ;

**CONSIDERANT** que le bilan prévisionnel de la concession est annexé au traité de concession et détaille l'ensemble des postes de dépenses et de recettes ;

**CONSIDERANT** que les dépenses sont estimées à 36 182 048 € HT ; qu'elles sont couvertes par les recettes dégagées par la cession des charges foncières, les participations et les subventions publiques de sorte que le bilan prévisionnel d'aménagement est équilibré ;

**CONSIDERANT** que dans le cadre de cette opération, une participation du concédant est prévue pour un montant d'environ 2 301 612 € décomposé comme suit :

- Environ 1 701 612 euros sous forme d'apport en nature correspondant à la valeur des biens immobiliers situés sur les parcelles cadastrées section AM n° 9, AM n° 10 – lot 1, AM n°11-lot 2, AM n° 12-lot1, AM n°13 et AM n°18 ;
- 600 000 € HT de participation au titre des équipements publics ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,  
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 3 JUIN 2021,  
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,  
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/06/21
Accusé réception le	16/06/21
Numéro de l'acte	CT2021.3/028-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210609-lmc125628-DE-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 9 JUIN 2021

**ARTICLE 1 :** **APPROUVE** le traité de concession d'aménagement, ci-annexé, entre la société publique locale d'aménagement Grand Paris Sud Est Avenir Développement et Grand Paris Sud Est Avenir.

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

FAIT A CRETEIL, LE NEUF JUIN DEUX MIL VINGT ET UN.

Le Président,



Signé  
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/06/21
Accusé réception le	16/06/21
Numéro de l'acte	CT2021.3/028-2
Identifiant téléransmission	094-200058006-20210609-lmc125628-DE-1-1

**TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT  
POUR LA REALISATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT  
DES PORTES DE NOISEAU**

**Entre :**

**L'établissement public territorial GRAND PARIS SUD EST AVENIR**

**Et :**

**La Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) GRAND PARIS SUD EST AVENIR DEVELOPPEMENT**

Transmis au représentant de l'Etat par le concédant le :

Notifié par le Concédant au Concessionnaire le :

.....

Transmis au représentant de l'Etat par le concédant le :

Notifié par le Concédant au Concessionnaire le :

.....

## Table des matières

PREAMBULE.....	6
TITRE I - MODALITES GENERALES .....	7
ARTICLE 1 - OBJET DU TRAITE DE CONCESSION .....	7
1.1    Objet et programmation de l’opération d’aménagement.....	7
1.2    Ambition environnementale du projet.....	8
1.3    Documents contractuels.....	8
ARTICLE 2 - MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE .....	9
ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT .....	11
ARTICLE 4 – OPERATIONS NON PREVUES AUX TERMES DU PRESENT TRAITE DE CONCESSION .....	12
ARTICLE 5 - DATE D’EFFET ET DUREE DU TRAITE DE CONCESSION D’AMENAGEMENT .....	13
ARTICLE 6 – PROPRIETE DES DOCUMENTS.....	13
ARTICLE 7 – PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES.....	13
ARTICLE 8 – ASSURANCES.....	14
ARTICLE 10 – ORGANISATION DU SUIVI DU TRAITE .....	14
TITRE II – DISPOSITIONS FONCIERES .....	15
ARTICLE 11 – SITUATION FONCIERE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PERIMETRE DE L’OPERATION.....	15
ARTICLE 12 - MODALITES D’ACQUISITION ET DE LIBERATION DES TERRAINS.....	15
12.1 Acquisitions amiables .....	15
12.2 Droit de préemption.....	16
12.3 Droit de délaissement .....	16
12.4 Acquisition des biens par expropriation pour cause d’utilité publique.....	16
12.6 Information du Concédant sur les prérogatives de puissance publique .....	17
ARTICLE 13 – MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS BATIS OU NON BATIS.....	17
13.1 Modalités générales .....	17
13.2 Cahier des charges de cession de terrains.....	17
13.4 Agrément du Concédant .....	18
TITRE III – REALISATION DES OUVRAGES ET DES EQUIPEMENTS .....	20

ARTICLE 14 – PROGRAMME DES TRAVAUX A LA CHARGE DU CONCESSIONNAIRE.....	20
ARTICLE 15 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS D’ETUDE, DE MAITRISE D’ŒUVRE ET DE TRAVAUX PAR LE CONCESSIONNAIRE .....	20
ARTICLE 16 – PRESENTATION DES AVANT – PROJETS ET PROJETS D’EXECUTION – ETUDES TECHNIQUES.....	20
ARTICLE 17 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L’OPERATION .....	20
ARTICLE 18 – INDEMNITES AUX TIERS.....	21
ARTICLE 19– ENTRETIEN DES OUVRAGES.....	21
ARTICLE 20 – REMISE ET TRANSFERT DES OUVRAGES .....	21
TITRE IV – DISPOSITIONS FINANCIERES .....	24
ARTICLE 21 – FINANCEMENT DE L’OPERATION .....	24
21.1. Dispositions générales.....	24
21.2. Participations des tiers .....	24
21.3. Participation du Concédant .....	25
ARTICLE 22 - COMPTABILITE.....	25
– COMPTES-RENDUS ANNUELS .....	25
ARTICLE 23 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES .....	26
ARTICLE 24 - GARANTIE DES EMPRUNTS.....	27
ARTICLE 25 - MODALITES D’IMPUTATION DES CHARGES DE L’AMENAGEUR .....	27
TITRE V – MODALITES D’EXECUTION ET D’EVOLUTION DU TRAITE .....	29
ARTICLE 26 – EXECUTION ET MODIFICATION DU TRAITE.....	29
TITRE VI – MODALITES D’EXPIRATION DU TRAITE.....	30
ARTICLE 27 - REGLEMENT FINAL DE L’OPERATION.....	30
ARTICLE 28 – RESILIATION - RACHAT – DECHEANCE .....	30
28.1. RESILIATION SIMPLE .....	30
28.2. RACHAT.....	30
28.3. DECHEANCE – RESILIATION POUR FAUTE.....	30
28.4. RESILIATION EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE DU CONCESSIONNAIRE.....	30
ARTICLE 29 - SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS .....	31
ARTICLE 30 – CONSEQUENCES FINANCIERES DE L’EXPIRATION DU TRAITE .....	31
30.1 Arrêté des comptes de l’opération d’aménagement.....	31
30.2 Opérations de liquidation et rémunération correspondante.....	32

30.3 Indemnité pour cessation anticipée du Traité.....	33
30.4 Modalités de règlement .....	33
ARTICLE 31 – CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DU CONTRAT .....	34
TITRE VII – DISPOSITIONS FINALES .....	35
ARTICLE 32 – INTERETS MORATOIRES.....	35
ARTICLE 33 – PENALITES.....	35
ARTICLE 34 - CESSION DU TRAITE.....	35
ARTICLE 35 - DOMICILIATION .....	35
ARTICLE 36 - LITIGES.....	35
PIECES ANNEXEES.....	37

**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 traité de concession par une délibération du conseil de territoire n°xxx du XXXXX (annexe n°1).

D'une part,

**GRAND PARIS SUD EST AVENIR DEVELOPPEMENT, (GPSEAD)**, Société Publique Locale d'Aménagement au capital de 528 675 euros,  
Identifiée sous le numéro R.C.S. Créteil 354 049 918, dont le siège est 14 rue Le Corbusier – 94 000 CRETEIL,

Représentée par Monsieur Laurent CATHALA, son mandataire, agissant au nom et pour le compte du conseil d'administration en vertu d'une délibération en date du XXXXXX (annexe n°2), lui-même représenté par Monsieur Denis ALALOUF, Directeur du Développement, en vertu d'une délégation de signature en date du 15 octobre 2020.

Ci-après dénommée le « Concessionnaire », « l'Aménageur » ou « GPSEAD »

D'autre part,

## PREAMBULE

Le site dit France Telecom sis à Noiseau a été reconnu d'intérêt communautaire, par délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Haut-Val-de-Marne n° DC 2008-79 du 9 octobre 2008 au titre des compétences « Aménagement de l'espace » et « développement économique ».

Inséré au cœur d'un vaste plateau agricole, d'une surface de près de 12 ha, le site présente des perspectives paysagères sur la forêt Notre-Dame au sud et sur les continuités écologiques du massif forestier de l'Arc boisé. Sur le plan hydraulique, il est bordé à l'est par le ruisseau des Nageoires qui alimente le ru du Morbras, affluent de la Marne. Le paysage est marqué par une tour hertzienne dominant un ensemble de bâtiments en friche ou partiellement démolis, mais également par une certaine richesse végétale et arborée s'ouvrant sur des espaces agricoles.

Afin de reconnecter le site au centre bourg de Noiseau, tout en valorisant l'interface ville-campagne, Grand Paris Sud Est Avenir, en lien avec la commune de Noiseau, a initié par délibération du conseil de territoire CT 2018.2/035 du 4 avril 2018, une zone d'aménagement concerté sur le secteur dit France Telecom.

Le périmètre s'étire depuis le site de France Telecom jusqu'au secteur d'extension urbaine du Village sur une emprise totale d'environ 35,6 hectares. Les terrains inscrits en zone AUa dans le PLU et situés en continuité immédiate du bourg existant pourront accueillir une première phase du projet d'ensemble.

Dans le cadre de cette procédure, et conformément aux dispositions de l'article L.103-2, 2° du code de l'urbanisme, Grand Paris Sud Est Avenir a ainsi mené une concertation à compter du 4 décembre 2018 avec l'organisation d'une réunion publique de lancement à l'hôtel de Ville de Noiseau le 4 décembre 2018 réunissant environ 250 participants. La procédure de concertation s'est poursuivie le temps de l'élaboration du projet avec la diffusion d'une plaquette de communication dans les boîtes aux lettres des habitants, la publication d'un article présentant le projet dans le bulletin municipal, la mise à disposition de registres de concertation, la tenue d'un stand lors de la fête de Noiseau et l'installation de 3 panneaux d'exposition en mairie.

La démarche ayant ainsi permis de recueillir les besoins et ressentis des habitants par rapport au projet et d'apporter des réponses à leurs interrogations, le conseil de territoire du 11 décembre 2019 a tiré le bilan de concertation par délibération N°CT2019.5/124-1. Toutefois, compte-tenu des évolutions du projet et afin de répondre aux principes d'information et de participation du public, Grand Paris Sud Est Avenir et la Ville Noiseau ont souhaité mener une nouvelle phase de concertation dont les modalités ont été fixées par délibération du conseil de territoire N°CT2020.5/069-21 du 2 décembre 2020.

Parallèlement, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme article L.300-4, Grand Paris Sud Avenir a délibéré le 2 décembre 2020 sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier.

Enfin, le bilan de la concertation préalable a été approuvé par délibération n°xxx du 9 juin 2021 afin de permettre l'attribution de la concession d'aménagement préalablement à la création de la zone d'aménagement concerté.

Pour mener à bien ce projet, GRAND PARIS SUD EST AVENIR prévoit la création d'une ZAC dont la réalisation est confiée à la société publique locale d'aménagement, GRAND PARIS SUD EST AVENIR DEVELOPPEMENT, dans le cadre de la présente concession.

## **CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

Le Traité de Concession d'Aménagement relatif à l'opération de l'agro-quartier de Noiseau est conclu entre Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) et la Société Publique Locale d'Aménagement dans le cadre d'une quasi-régie, l'ensemble des conditions prescrites à l'article L.2511-1 du Code de la commande publique étant remplies.

Ainsi, le présent traité de concession d'aménagement n'a pas fait l'objet d'une procédure préalable de publicité et de mise en concurrence.

## **TITRE I - MODALITES GENERALES**

### **ARTICLE 1 - OBJET DU TRAITE DE CONCESSION**

#### **1.1 Objet et programmation de l'opération d'aménagement**

En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, GPSEA, compétent en matière de développement économique et d'aménagement conformément à l'article L. 5219-5 du Code Général des Collectivités Territoriales concède à l'Aménageur qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement dite de l'agro-quartier de Noiseau.

Le périmètre du projet est situé sur la commune de Noiseau, dans le Val-de-Marne (94). Il prend appui à l'Ouest sur le village de la commune, et intègre un espace agricole et le site France Telecom, ancien centre technique et administratif de télécommunications.

Sa limite Nord est constituée par le Parc du Château d'Ormesson longé par un chemin communal, puis de la RD136, axe majeur de desserte du site. Il est délimité à l'Est par le ruisseau des Nageoires. Au Sud, s'ouvre la plaine agricole jusqu'à la Forêt Domaniale de Notre-Dame.

Il représente une superficie d'environ 35,6 hectares

La ZAC des Portes de Noiseau a vocation à accueillir une programmation mixte répondant aux besoins du territoire : habitat, activités agricoles et économiques, terrains sportifs ainsi qu'un dépôt de bus, qui sera réalisé sous la maîtrise d'ouvrage d'Ile-de-France Mobilités.

#### **Tableau de synthèse du programme prévisionnel global des constructions à édifier sur la zone :**

<b>Programme</b>	<b>SDP (m<sup>2</sup>)</b>
Habitat	Environ 28 000 m <sup>2</sup>
Activités agro-économiques	Environ 20 000 m <sup>2</sup>
Centre Bus	Environ 7 000 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>Environ 55 000 m<sup>2</sup></b>

## 1.2 Ambition environnementale du projet

Le projet d'aménagement porté par Grand Paris Sud Est Avenir et la ville de Noisieu a pour objectif d'assurer la transition entre le front urbain et les espaces naturels et agricoles du plateau tout en intégrant des équipements majeurs tournés vers l'innovation durable.

Il développe le concept d'un agro-quartier mixte et innovant, à taille humaine, qui place le développement durable, l'agriculture et les circuits courts alimentaires au centre de la réflexion.

Le projet s'attachera à répondre aux enjeux de recomposition et d'équilibre agro-urbain du secteur au travers des objectifs généraux fixés par délibération du conseil de territoire n°CT2018.2/035 du 4 avril 2018 initiant la ZAC :

- Développer un agro-quartier en entrée de ville de Noisieu constituant un ensemble organique et de haute qualité environnementale ;
- Dynamiser l'économie locale par l'implantation d'activités innovante fonctionnant en circuits courts avec l'environnement proche ;
- Traiter les lisières entre la ville et les espaces naturels par l'insertion harmonieuse de logements dans le paysage, avec des jardins partagés et des potagers urbains ouverts sur l'espace agricole ;
- Aménager des percées visuelles et des cheminements doux offrant des perspectives paysagères sur les corridors écologiques.

Situé entre la forêt Notre Dame, élément majeur de l'Arc Boisé du Val-de-Marne, et les espaces naturels d'Ormesson (le bois du château et le golf), limitrophe du ruisseau des Nageoires et à proximité du Morbras, le projet possède une situation idéale pour le renforcement des corridors écologiques existants entre ces différents espaces.

L'intégration d'une trame verte et bleue au projet donne l'opportunité d'améliorer les connexions existantes entre ces réservoirs de biodiversité et assure aux espèces locales les conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Le projet prévoit ainsi la création de plusieurs coulées vertes favorisant les cheminements doux, la préservation et le renforcement d'une allée plantée nord/sud ainsi que la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert à l'échelle du projet.

Par ailleurs, les surfaces agricoles intégrées au projet, ont vocation à muter vers une agriculture plus durable, de type horticole ou maraîchère, qui recrée des continuités écologiques pour la faune locale, par la création de haies, bocages, etc. ainsi qu'une utilisation moins intensive du sol.

## 1.3 Documents contractuels

Les documents contractuels sont constitués de la présente convention et des annexes suivantes :

- Annexe n°1 : délibération du conseil de territoire n°xxx du 11 décembre 2019 habilitant Monsieur le Président ou son représentant à signer le présent traité de concession

- Annexe n° 2 : délibération du conseil d'administration de la SPLA GPSEAD n°xxx du XXXXX juin 2021 habilitant Monsieur le Président-Directeur général à agir au nom et pour le compte du CA de GPSEAD
- Annexe n°3 : Schéma de composition de l'opération
- Annexe n°4 : Bilan financier prévisionnel
- Annexe n°5 : Plan parcellaire initial
- Annexe n°6 : Le calendrier prévisionnel de l'opération
- Annexe n°7 : conventions de portage SAF

## ARTICLE 2 - MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

Conformément aux dispositions de l'article L.300-4 du code de l'urbanisme, le Concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution, ainsi que l'achat et la commercialisation des terrains situés dans le périmètre de la concession d'aménagement, tel que visé en annexe, dans les conditions ci-après précisées.

Aussi, la mission du Concessionnaire comprend l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation complète de l'opération d'aménagement. D'une manière générale, le Concessionnaire assure l'ensemble des études, la commercialisation, les tâches de gestion et la coordination indispensables à la bonne fin de l'opération ainsi qu'en tout temps, une complète information du Concédant sur les conditions de déroulement de l'opération, ses missions et interventions, sous son contrôle et en lien avec la commune de Noisieu, dans le respect des éléments fondamentaux de l'opération définie et assure, sur ses documents de commercialisation (papiers et dématérialisés), la visibilité du Concédant et de la commune de Noisieu (en particulier par la mise en avant des logos de ces derniers), lesdits documents devant être transmis pour avis au Concédant au moins 15 jours avant leur publication.

Plus précisément, en application du présent traité, le Concessionnaire devra :

- **Procéder à toutes les études opérationnelles** (techniques, urbanistiques et environnementales) nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement et notamment :
  - Toutes les études qui s'avèreraient nécessaires à la programmation fine et à l'élaboration du projet définitif ;
  - L'ensemble des dossiers préalables aux autorisations nécessaires au vu de la législation et de la réglementation en vigueur.
- **Constituer le dossier de réalisation de la ZAC** conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme (programme des équipements publics, modalités prévisionnelles de financement éventuelle étude d'impact complémentaire)
- **Acquérir la propriété des parcelles** situées dans le périmètre de l'opération et nécessaires à la réalisation de celle-ci ainsi que les parcelles situées en dehors du périmètre, qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération ; le Concessionnaire pourra utiliser tous les moyens mis à sa disposition y compris, le cas échéant,

la voie de l'expropriation ou de la préemption. Le site de France Telecom a été acquis par le SAF 94. Les parcelles agricoles comprises dans le périmètre sont la propriété d'Orange et de plusieurs propriétaires privés.

- **Faire établir**, le cas échéant, et **tenir à jour un plan parcellaire** des terrains bâtis ou non bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération, qui seront nécessaires à la réalisation de l'opération objet du Traité ainsi que de ceux des terrains et immeubles bâtis situés à l'extérieur de ce périmètre qui seraient nécessaires à la réalisation de l'opération objet du Traité ;
- **Gérer les biens acquis** : l'aménageur empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation des terrains, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande du concédant une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaire. La gestion des terrains acquis incombe à l'aménageur. Son coût sera imputé au bilan de l'opération ;
- Prendre à sa charge le coût des éventuelles **fouilles archéologiques** ;
- **Solliciter toute subvention extérieure**, établir les dossiers de demande de subventions auprès des personnes publiques dont les programmes d'aides financières se rapportent aux missions qui lui confiées et est chargé du suivi de ces demandes et affectera les subventions attribuées en recettes de l'opération ;
- **Assister le Concédant**, le cas échéant, dans la négociation des conventions de participation aux équipements publics de l'opération, qui seront conclues entre le Concédant et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès de l'aménageur en application de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme (cf. article 15) ;
- **Réaliser la passation des marchés** d'études, de fournitures et de travaux nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- **Aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures** concourant à l'opération destinés à être remis à la collectivité concédante, ou aux autres collectivités publiques intéressées, aux associations syndicales ou foncières ainsi qu'aux concessionnaires de service public ;
- **Réaliser les travaux et équipements** concourant à l'opération, sous sa maîtrise d'ouvrage, tels qu'ils seront définis au programme des équipements publics approuvé et prévu au présent traité de concession, destinés à être remis au Concédant et, le cas échéant, aux autres collectivités publiques intéressées, aux associations syndicales ou foncières ainsi qu'aux concessionnaires de service public ; assurer le suivi et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des autres bénéficiaires de cessions, locations ou concessions des terrains aménagés ;
- **Garantir le respect par les entreprises et les tiers des prescriptions** urbaines, architecturales, paysagères et environnementales établies par le Concessionnaire après échange avec le Concédant et la Ville, jusqu'à l'instruction des permis de construire ;
- **Assurer la commercialisation** ou la location des terrains ou immeubles à bâtir dans les

meilleures conditions possibles en mettant en place des moyens efficaces ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels ;

- **Céder les terrains ou les immeubles bâtis**, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs ; préparer et signer tout acte nécessaire ;
- **Assurer la gestion financière** et comptable de l'opération ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés ;
- **Assurer la conduite de l'opération** et, notamment
  - Assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
  - Assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations ou concession d'usage des terrains aménagés
  - Participer à la concertation, à la communication, à l'accueil des usagers et des habitants ainsi qu'à l'animation liés à la conduite de l'opération d'aménagement, en coordination avec le Concédant et la Ville ;
- **Elaborer et tenir à jour les documents de suivi et de contrôle** pour l'EPT (planning prévisionnel, documents financiers, présentation d'un rapport d'avancement annuel de l'opération) ;
- **Veiller dans tous les aspects de la ZAC, à promouvoir une opération exemplaire sur le plan environnemental**, qu'il s'agisse des normes de construction en matière de bilan énergétique, de l'utilisation de matériaux bio-sourcés, de la valorisation des modes actifs, de la végétalisation du projet, des méthodes de gestion de chantier, etc.
- **Procéder à la clôture** de l'opération

Ces tâches pourront être modifiées et/ou complétées par avenant au Traité pour tenir compte des évolutions qui seraient apportées à l'opération d'aménagement.

### ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT

Le concédant s'engage, pour sa part à :

- **Recueillir l'accord des collectivités** ou groupement de collectivités destinataires des équipements publics qui seront réalisés dans le cadre du Traité de concession sur le principe de réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 21 du présent traité et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- **Remettre au concessionnaire** l'ensemble des études que la ville de Noisieu et GPSEA ont déjà réalisées ou ont en leur possession ;
- **Valider s'il en est d'accord les orientations** et les documents soumis à son approbation et veiller de manière générale au respect des ambitions du projet en matière de qualité

environnementale ; à défaut, tenir informé le Concessionnaire sous un délai de 45 jours à compter de la réception desdits documents ;

- **Autoriser le Concessionnaire** ou ses ayants droits à déposer toute demande d'autorisation administrative et tout mettre en œuvre pour s'assurer d'un traitement des demandes d'autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération dans les meilleurs délais ;
- **Mettre en conformité**, le cas échéant, les décisions et documents d'urbanisme ;
- **Céder au Concessionnaire** les biens immobiliers nécessaires à la mise en œuvre de l'opération dont il est ou sera propriétaire sous forme d'un apport en nature ; s'assurer que la ville de Noisieu, propriétaire du foncier, cède ses terrains inclus dans le périmètre de la présente concession sous forme d'un apport en nature ;
- **Autoriser l'occupation** à titre gratuit de son domaine public ou privé pour la réalisation des travaux sous maîtrise d'ouvrage du Concédant, dans les cas prévus par l'article L.2125-1 du code général de la propriété des personnes publiques ;
- **Mettre à disposition du Concessionnaire** de manière temporaire et à titre gracieux les espaces publics nécessaires à la réalisation des opérations d'aménagement et de construction, sous maîtrise d'ouvrage du Concédant ;
- **Réaliser les équipements publics spécifiques** à l'opération qui, par nature sont à sa charge, s'ils ne sont pas déjà confiés au Concessionnaire dans le cadre du Traité ; le Concessionnaire pourra demander au Concédant d'être consulté sur les avant-projets avant leur approbation par les autorités compétentes ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels ;
- **Mettre en place, en cas de besoin, les moyens nécessaires** pour que soient versées au Concessionnaire les subventions par les partenaires publics de l'opération, affectées spécifiquement à des actions réalisées par le Concessionnaire dans le cadre du Traité, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme ;
- **Effectuer le suivi régulier** de l'opération et de sa gestion en s'assurant de la bonne articulation et de la bonne coordination avec ses services ;
- **Réexaminer, le cas échéant, les conditions de réalisation** de l'opération prévues dans le Traité ;
- **Valider annuellement les comptes** de la concession ;
- **Prononcer la clôture de l'opération.**

Ces missions pourront être modifiées et/ou complétées par avenant.

#### **ARTICLE 4 – OPERATIONS NON PREVUES AUX TERMES DU PRESENT TRAITE DE CONCESSION**

Le Concessionnaire doit obtenir l'autorisation préalable du Concédant chaque fois qu'il effectue pour le compte d'un tiers, des travaux ou tâches non prévus au Traité mais en rapport avec l'aménagement

de la zone objet dudit Traité, hors opération de promotion dans le cadre de l'opération d'aménagement.

#### ARTICLE 5 - DATE D'EFFET ET DUREE DU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

Le Traité de concession d'aménagement est rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

GPSEA le notifiera au Concessionnaire en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'Etat.

Le Traité prendra effet à compter du lendemain de ladite notification.

A défaut de notification, la date de prise d'effet du Traité sera celle de sa signature.

Sa **durée est fixée à 10 ans** à compter de sa date de prise d'effet.

Toutes les missions devant être réalisées par le Concessionnaire au titre du Traité devront être achevées dans ce délai.

Si certaines des missions n'ont pas pu être réalisées dans ce délai, les parties se rencontreront pour convenir d'une éventuelle prorogation de la durée du Traité.

Au cas où l'ensemble des missions du Concédant et de l'aménageur aurait été accompli avant le terme normal du Traité, la concession d'aménagement expirera de plein droit à la date de constatation de cet accomplissement.

**La concession d'aménagement ne pourra pas être renouvelée ou prorogée par tacite reconduction.**

#### ARTICLE 6 – PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application du Traité deviennent la propriété du Concédant ou, s'il y a lieu, des collectivités publiques, groupements de collectivités, établissements publics ou concessionnaires de services publics intéressés, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteurs qui y sont attachés.

Le Concessionnaire s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants des personnes ci-dessus désignées, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

#### ARTICLE 7 – PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Le Concessionnaire peut être amené, dans le cadre de l'exercice des missions qui lui sont confiées par le Traité, à traiter des données à caractère personnel, au sens de la réglementation issue notamment, au jour de l'entrée en vigueur de la Convention, du Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données) et de la loi n° 2018-493 du 20 juin 2018 relative à la protection des données personnelles.

A raison de l'autonomie et de l'expertise dont il dispose, le Concessionnaire est responsable du traitement de ces données à caractère personnel.

Il assume, à ce titre, l'ensemble des obligations découlant de ce statut et garantit notamment le respect des droits et l'information des personnes concernées.

Le Concessionnaire rend compte au Concédant au plus tard six (6) mois après l'entrée en vigueur du Traité des mesures qu'il a prises, au titre de l'exécution du Traité, pour se conformer aux dispositions susmentionnées applicables en matière de protection des données personnelles.

Sur simple demande du Concédant, le Concessionnaire fournit toute information ou document permettant de vérifier qu'il respecte les dispositions susmentionnées applicables en matière de protection des données personnelles.

#### **ARTICLE 8 – ASSURANCES**

Le Concessionnaire doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités, conformément à la législation en vigueur. Elles devront apporter les garanties suffisantes au regard du bilan prévisionnel de l'opération, le concédant ne pouvant se voir opposer en cas de sinistre l'absence ou l'insuffisance de garantie de la part de l'aménageur ou de son ou ses assureurs.

Le Concessionnaire s'engage à communiquer une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition du Concédant.

#### **ARTICLE 10 – ORGANISATION DU SUIVI DU TRAITE**

Afin de créer un dialogue entre le Concédant et le Concessionnaire en vue d'une gestion transparente et efficace du Traité, il est prévu la mise en place des instances suivantes :

- Un comité technique composé du Concessionnaire, des représentants techniques de GPSEA et de la Ville de Noiseau, ainsi que des représentants techniques de tout autre collectivité ou structure partenaire dont la participation apparaît comme pertinente au stade d'avancement du projet ;
- Un comité de pilotage, composé du Concessionnaire, des représentants élus de GPSEA et de la Ville de Noiseau, ainsi que des représentants élus ou décideurs de tout autre collectivité ou structure partenaire, sous la présidence du Maire de Noiseau et le cas échéant de la Vice-Présidente de GPSEA en charge de l'aménagement.

Les modalités de suivi du Traité s'inscriront dans le cadre de la charte de gouvernance partagée établie entre GPSEA et ses communes membres en matière d'opérations d'aménagement.

## TITRE II – DISPOSITIONS FONCIERES

### ARTICLE 11 – SITUATION FONCIERE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PERIMETRE DE L'OPERATION

Le périmètre de l'opération d'aménagement, d'une superficie totale d'environ 35,6 hectares.

7

Afin d'avoir un état des lieux de la maîtrise foncière des terrains, le Concessionnaire fait établir, en tant que de besoin, un plan et un état parcellaire des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération zone ainsi que de ceux des terrains et immeubles bâtis situés à l'extérieur de ce périmètre qui seraient nécessaires à la réalisation de l'opération objet du présent Traité.

Le plan parcellaire initial est joint en annexe n°5 du Traité.

Ce plan et cet état foncier seront mis à jour au fur et à mesure de la réalisation de l'opération et au moins une fois par an à la date de remise du CRACL afin que le Concessionnaire puisse, d'une part, rendre compte annuellement au Concédant des acquisitions et des cessions réalisées et, d'autre part, être en mesure de donner des descriptions précises du patrimoine de l'opération lors de la liquidation de celle-ci.

### ARTICLE 12 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES TERRAINS

Dès que le Traité est exécutoire, le Concessionnaire peut procéder aux acquisitions des terrains situés dans le périmètre de l'opération d'aménagement.

Le périmètre définitif des terrains cédés sera déterminé d'un commun accord entre la Ville de Noisieu, la SPLA GPSEAD et GPSEA, ceux à caractère public et destinés à le demeurer pouvant rester propriété de la Ville.

Quatre modes d'acquisition peuvent être mis en œuvre par le Concessionnaire pour la réalisation de ses missions telles que définies à l'article 2 du Traité de concession :

- l'acquisition amiable par le Concessionnaire ;
- l'exercice du droit de préemption ;
- l'acquisition après exercice du droit de délaissement ;
- l'expropriation.

#### 12.1 Acquisitions amiables

Le Concessionnaire s'engage à procéder aux négociations foncières, préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'opération.

Le Concessionnaire met tout en œuvre pour acquérir à l'amiable les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération auprès des différents propriétaires.

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis formulée par le concessionnaire auprès du directeur des services fiscaux

conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier.

En cas d'acquisition amiable des terrains situés en dehors du périmètre de l'opération mais indispensables à sa réalisation, le Concessionnaire doit en outre recueillir l'accord formel du Concédant.

Les parcelles cadastrées AM 17, AM 19, AM 14 (lot 2), AM 23, AM 15 et AM 11 font l'objet de conventions de portage avec le SAF 94, et sont soumises à obligation de rachat dont les échéances et les modalités sont précisées dans les conventions afférentes, annexées au présent traité de concession (Annexe 7).

### **12.2 Droit de préemption**

Conformément aux articles L. 213-3 et R. 213-1 à R. 213-3 du code de l'urbanisme, le Concédant peut déléguer au Concessionnaire l'exercice du droit de préemption urbain sur le périmètre de l'opération tel que délimité au plan joint en Annexe 5. Le Concessionnaire exerce ce droit dans des conditions fixées par le titre 1er du Livre II du code de l'urbanisme, dès que le Traité est exécutoire, et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le Traité.

Les terrains et les immeubles bâtis acquis antérieurement par le Concédant en vertu du droit de préemption sont, le cas échéant, cédés de gré à gré au Concessionnaire, le prix de cession étant au moins égal au prix d'achat majoré des frais exposés par la Concédant.

### **12.3 Droit de délaissement**

En cas d'usage du droit de délaissement par un ou des propriétaires situés dans le périmètre déclaré d'utilité publique, le Concessionnaire procèdera aux acquisitions des immeubles concernés.

### **12.4 Acquisition des biens par expropriation pour cause d'utilité publique**

Le Concédant s'engage, si le Concessionnaire en fait la demande, à solliciter la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération au bénéfice du Concessionnaire, pour le cas où des accords amiables ne pourraient être conclus entre le Concessionnaire et des propriétaires et occupants d'immeubles compris dans le périmètre de l'opération d'aménagement.

Le Concessionnaire établit, aux frais de l'opération, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'arrêté déclarant cessibles les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération.

Pour sa part, le Concédant s'engage, lorsque le Concessionnaire en fera la demande, à solliciter l'arrêté de déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité au bénéfice du Concessionnaire.

En tant que de besoin, lorsque l'expropriation est prononcée au nom du Concédant, le Concédant s'engage à faire prononcer dans les moindres délais, à la demande du Concessionnaire, l'expropriation des immeubles que ce dernier ne parviendrait pas à acquérir à l'amiable.

Les terrains et immeubles expropriés seront acquis par le Concessionnaire au montant des indemnités totales fixées judiciairement ou amiablement.

Les cessions s'effectuent alors dans les conditions prévues aux articles L. 411-1 et suivants du code de l'expropriation.

### **12.6 Information du Concédant sur les prérogatives de puissance publique**

Dans l'hypothèse où le Concessionnaire ferait l'usage de prérogatives de puissance publique, il s'engage à informer le Concédant des acquisitions réalisées au cours de l'exercice et des conditions auxquelles elles ont été définies.

En vertu de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le Concessionnaire dresse chaque année un tableau qu'il présente au Concédant des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé.

Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition ou de libération des immeubles se révéleraient sensiblement différentes de celles prévues au bilan prévisionnel joint en annexe au Traité (Annexe, l'Aménageur en informera le Concédant afin le cas échéant d'examiner la nécessité de modifier d'un commun accord les conditions financières de l'opération.

## **ARTICLE 13 – MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS BATIS OU NON BATIS**

### **13.1 Modalités générales**

Les biens immobiliers acquis par le Concessionnaire, font l'objet de cessions, de concessions d'usages, de location ou de remises au profit soit des constructeurs, soit des collectivités publiques ou établissements publics ayant compétence pour en assurer la gestion, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées.

Chaque année, le Concessionnaire informe le Concédant des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.

### **13.2 Cahier des charges de cession de terrains**

Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies, conformément aux dispositions de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme, par un cahier des charges (ci-après, « CCCT ») indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de SDP dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Le CCCT fixe également des prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales, paysagères et environnementales imposées pour la durée de la réalisation de l'opération.

Le CCCT sera approuvé par le concédant à chaque cession en application de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme et annexé à chacun des actes de cession entre le Concessionnaire et les acquéreurs (voire les sous-acquéreurs).

En vertu de l'article R. 431-23 du code de l'urbanisme, le CCCT est une pièce obligatoire du dossier de demande de permis de construire.

Le CCCT deviendra caduc à la date de clôture de l'opération d'aménagement.

Le CCCT est établi par le Concessionnaire et comprend deux titres (trois le cas échéant) :

1°) Le titre Ier détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; si l'opération d'aménagement a été déclarée d'utilité publique, il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 411-2 du code de l'expropriation.

2°) Le titre II définit les droits et obligations de l'Aménageur et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par le Concessionnaire devra être précisée. Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.

3°) Le titre III fixe le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usage et à leurs ayants-droit ou ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.

Le CCCT sera complété par des cahiers des charges de cession terrain particuliers (CCCP) visant à déterminer, en complément du CCCT et de ses annexes, les droits et obligations de l'AMENAGEUR et du CESSIONNAIRE, en matière technique, juridique, administrative, financière, architecturale, paysagère et environnementale.

Les CCCTP seront, le cas échéant, eux-mêmes précisés par des fiches de lots.

### **13.4 Agrément du Concédant**

Afin de s'assurer du respect du programme des constructions à réaliser et des conditions, notamment financières, de la cession du terrain d'assiette de la construction, le Concessionnaire pourra notifier au Concédant :

- les noms et qualités des acquéreurs éventuels ;
- une description du programme de construction envisagé ;
- le prix de cession.

Cet accord sera valablement donné par le représentant du Concédant par courrier. A défaut de réponse dans un délai de 15 jours à compter de la notification, l'accord du Concédant sera réputé acquis.

Si le Concédant impose un prix de cession inférieur à celui proposé par le Concessionnaire, la participation du Concédant du Traité pourra faire l'objet d'une réévaluation après discussion entre le



Concédant et le Concessionnaire et selon les moyens de financement complémentaires qui pourront être mobilisés.

Il en va de même si les conditions de paiement imposées par le Concédant entraînent pour le Concessionnaire une charge financière supplémentaire par rapport à celles proposées par le Concessionnaire.

Tout refus du Concédant d'agréer un acquéreur dont le projet de construction répond aux objectifs de l'opération d'aménagement et aux prescriptions établies par les CCCT pourra ouvrir droit pour le Concédant à compensation des conséquences financières qui en résultent.

## **TITRE III – REALISATION DES OUVRAGES ET DES EQUIPEMENTS**

### **ARTICLE 14 – PROGRAMME DES TRAVAUX A LA CHARGE DU CONCESSIONNAIRE**

Le Concessionnaire prend à sa charge, conformément à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, la réalisation et le financement de l'ensemble des études, constructions, travaux, équipements publics nécessaires à la réalisation de l'opération et dont la réalisation est à la charge du concessionnaire.

Le Concédant et le Concessionnaire arrêtent ensemble, chaque année, le programme et l'échéancier des travaux pour l'année à venir. A défaut d'accord, le dernier programme arrêté demeure en vigueur.

### **ARTICLE 15 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS D'ETUDE, DE MAITRISE D'ŒUVRE ET DE TRAVAUX PAR LE CONCESSIONNAIRE**

Les contrats d'étude, de maîtrise d'œuvre et de travaux seront passés par le concessionnaire dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment des dispositions du Code de la commande publique.

### **ARTICLE 16 – PRESENTATION DES AVANT – PROJETS ET PROJETS D'EXECUTION – ETUDES TECHNIQUES**

Les aménagements et équipements publics prévus au Traité et dont la réalisation est à la charge du Concessionnaire font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) établi(s) en accord avec les services concernés tant du Concédant que de la Ville qui devra les recevoir et, le cas échéant, les concessionnaires de services publics intéressés.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec le Concédant et la Ville.

Avant tout début d'exécution, les projets d'exécution présentés par le Concessionnaire doivent être acceptés par le Concédant et, le cas échéant, par les autres personnes intéressées.

Les avant-projets et projets sont réputés acceptés si le Concédant ou ces autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans un délai d'un mois à compter de leur réception.

Dans l'hypothèse où le Concédant imposerait des prescriptions excédant les obligations usuelles d'un aménageur, le Concédant et le Concessionnaire s'engagent à en analyser conjointement les incidences financières sur le Traité afin, le cas échéant, d'adapter les modalités financières de celui-ci, étant entendu que le Traité n'emporte pas transfert de risque pour le Concédant.

### **ARTICLE 17 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION**

Le Concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et s'assure du suivi général des travaux et de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, les calendriers d'exécution des divers ouvrages dont il a la charge en qualité d'aménageur et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

Le Concédant et ses services ainsi que, le cas échéant, les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et de tous les documents relatifs aux ouvrages qu'ils demanderont. Ils pourront être invités par le Concessionnaire à visiter les chantiers. A cette occasion, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'au Concessionnaire et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ceux-ci font l'objet d'une réception à laquelle est invité le Concédant ainsi que la personne à laquelle les ouvrages doivent être remis.

Les uns et les autres sont appelés à formuler, s'il y a lieu, leurs observations sur les ouvrages exécutés, auprès du Concessionnaire qui demeure seul responsable des opérations de réception et des suites données aux observations formulées en sa qualité de maître d'ouvrage et qui doit mettre en œuvre les moyens nécessaires pour leur donner satisfaction.

Le Concessionnaire est investi, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet du Traité, de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux collectivités publiques en matière de travaux publics. Le Concessionnaire demeure, en même temps, soumis à toutes les obligations qui en découlent.

Le Concédant autorise par ailleurs le Concessionnaire à intervenir sur son domaine public pour la réalisation du programme des équipements et s'engage, si nécessaire à solliciter l'accord des autres collectivités concernées.

#### **ARTICLE 18 – INDEMNITES AUX TIERS**

Le Concessionnaire suit les contentieux liés à l'opération objet du Traité.

Toute indemnité due à des tiers par le fait du Concessionnaire dans le cadre de l'exécution du Traité est prise en compte au titre du bilan de l'opération objet du Traité.

Toutefois, dans le cas d'une faute lourde du Concessionnaire, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 33 ci-après.

#### **ARTICLE 19– ENTRETIEN DES OUVRAGES**

Jusqu'à la remise des ouvrages, réalisée directement en application de l'article 20 ci-après, ceux-ci sont entretenus en parfait état par les soins du Concessionnaire et les dépenses correspondantes prises en compte au bilan de l'opération. Le Concédant, ou les personnes destinataires de ces ouvrages et équipements en assurent l'entretien ainsi que la reprise des abonnements en cours à partir de cette remise.

#### **ARTICLE 20 – REMISE ET TRANSFERT DES OUVRAGES**

Le Concédant est tenu de reprendre ceux des ouvrages réalisés en application du Traité qui ne sont pas destinés à être cédés et notamment les voiries, espaces libres et réseaux ; ces ouvrages et

équipements étant considérés comme des biens de retour appartenant au Concédant et aux autres collectivités compétentes au fur et à mesure de leur achèvement, en cohérence avec l'avancement de l'opération et indépendamment des découpages opérationnels le cas échéant.

Le transfert de propriété de ces ouvrages et équipements au profit du Concédant ou des personnes publiques compétentes, ainsi que leur terrain d'assiette, a donc lieu de plein droit dès leur achèvement. L'achèvement est, au sens du présent article, réputé accompli au plus tard, pour les voies et espaces libres, dès leur ouverture au public et, pour les réseaux et superstructures publiques, dès leur mise en exploitation.

Le retour ou la remise des ouvrages revenant aux concessionnaires de service public n'intervenant pas au présent Traité sera fixé dans le cadre des conditions précitées.

Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application du Traité et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'autres collectivités que le Concédant ou de groupement de collectivités, seront remis dès leur achèvement à leur destinataire par le Concédant.

Dans ce cas, ces collectivités sont invitées aux opérations de remise ; le Concédant leur remettant les ouvrages en présence du Concessionnaire.

Dès que les conditions permettant de constater l'achèvement des ouvrages sont réunies, le Concessionnaire invite le Concédant à participer aux opérations de remise desdits ouvrages, par courrier recommandé avec accusé de réception transmis au moins un mois avant la date fixée pour les opérations de remise. Le Concédant ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter le Concessionnaire à remédier aux défauts constatés. En cas de refus ou d'abstention du Concédant de participer aux opérations de remise, celle-ci est considérée comme accomplie de fait dès l'ouverture au public ou, pour les réseaux, dès leur mise en exploitation.

Les concessionnaires de service public intéressés par les ouvrages réalisés sont invités aux opérations de remise ; le Concédant, propriétaire de ces biens de retour, leur remet les ouvrages en présence du Concessionnaire.

Le Concessionnaire a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature du Concédant ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.

En outre, à la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, le Concessionnaire fournit au Concédant et éventuellement aux concessionnaires de services publics et aux administrations publiques compétentes une collection complète des plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés (DOE), ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle (DIUO, dossier d'utilisation, test de l'ensemble des équipements et attestation de bon fonctionnement).

De plus, à la remise des ouvrages au Concédant, le Concessionnaire établit une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de l'EPT :

- a) Identification et description technique de l'ouvrage ;
- b) Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :

- le coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et les frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio ;
- le coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapporté à l'emprise de l'ouvrage remis ;
- le coût des travaux supporté pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...) ;
- les autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération du Concessionnaire, frais financiers... ; les charges indirectes sont affectées selon des clefs de répartition objectives ;
- l'éventuelle participation due par le Concédant dans les conditions prévues à l'article 21.3 du Traité, majorée le cas échéant de la TVA ;
- l'éventuelle participation due par une autre collectivité compétente selon les dispositions prévues à l'article 21.2 du Traité, majorée de la TVA.

Une fois la remise définitive d'ouvrages effectuée, les personnes publiques compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent la garde, le fonctionnement et l'entretien. Elles sont, dès lors, seules qualifiées pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 2270 du code civil.

## TITRE IV – DISPOSITIONS FINANCIERES

### ARTICLE 21 – FINANCEMENT DE L'OPERATION

#### 21.1. Dispositions générales

Dans le cadre de l'exécution du Traité par le Concessionnaire, le Concédant assure le Concessionnaire de tout risque financier lié aux opérations d'aménagement.

Ainsi, les charges supportées par le Concessionnaire pour la réalisation de l'opération objet du présent traité sont couvertes par

- les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis,
- les produits financiers,
- les subventions
- les éventuelles participations du Concédant et d'autres personnes, dans les conditions définies par le Traité, tels qu'ils apparaissent dans le bilan financier prévisionnel visé à l'article 23 et ayant valeur contractuelle ou dans chaque budget prévisionnel annuel visé à l'article 24 ci-après, les premiers bilan et plan de trésorerie prévisionnels étant annexés après paraphe au Traité.

#### 21.2. Participations des tiers

Le Concessionnaire contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts du Concédant et les siens propres.

Le Concessionnaire peut recevoir des acomptes des bénéficiaires des cessions ou locations de terrains et immeubles bâtis, tels qu'ils se trouvent désignés en vertu de l'article 15 ci-dessus.

Le Concessionnaire est autorisé à solliciter lui-même, en vue de la réalisation de l'opération objet du Traité, toute aide financière directe ou indirecte.

Le Concessionnaire est notamment habilité par le Concédant à solliciter, en son lieu et place, toutes subventions susceptibles d'être attribuées pour les ouvrages, constructions et installations qu'il réalise dans le cadre du Traité.

Il doit cependant obtenir l'accord préalable du Concédant pour bénéficier des subventions de l'Etat, de collectivités territoriales ou d'un établissement public de coopération intercommunale (conformément aux articles L.300-5-III du code de l'urbanisme et L.1523-2 du Code général des collectivités territoriales). Toute subvention accordée au Concessionnaire par un tiers fait l'objet d'une annexe au Traité définissant ses caractéristiques essentielles soit, notamment, son montant, ses conditions de versement et les modalités de contrôles conformément aux dispositions de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.

Le Concessionnaire devra ensuite rendre compte de l'utilisation de telles subventions auprès des personnes publiques qui les lui ont attribuées.

### 21.3. Participation du Concédant

Conformément à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et afin d'assurer le Concessionnaire de tout risque financier lié à l'opération d'aménagement objet du Traité, le Concédant s'engage à participer au coût de l'opération objet du Traité sous forme d'apports financiers au déficit de l'opération et à la réalisation des équipements publics relevant de sa maîtrise d'ouvrage.

Le montant total de la participation du Concédant au coût de l'opération, destiné à couvrir l'ensemble des charges de l'opération non couvertes par les produits de celle-ci, est fixé à 2 301 612,01 € euros hors taxes dans le bilan financier prévisionnel (Annexe n°4) et décomposé comme suit :

- 1 701 612,01 € sous forme d'apport en nature correspondant à la valeur des terrains, non assujettis à la TVA correspondant aux biens immobiliers situés sur les parcelles cadastrées section AM n°9, AM n°10 – lot 1, AM n°11-lot 2, AM n°12-lot1, AM n°13 et AM n°18 ;
- 600 000 € HT de participation au titre des équipements publics.

Le montant de cette participation pourra être révisé par avenant au Traité approuvé par délibération de l'organe délibérant du Concédant prise au vu d'un rapport annuel établi par le Concessionnaire et en fonction du bilan révisé prévu à l'article 22 du Traité.

Le Concessionnaire est soumis à un contrôle technique, financier et comptable exercé par le Concédant sur la gestion des apports précités dans les conditions suivantes prévues par l'article 22 du Traité.

Lorsque les prévisions budgétaires actualisées ne font pas apparaître le besoin d'une participation définitive mais seulement une insuffisance temporaire de trésorerie, le Concessionnaire pourra solliciter le versement d'une avance, éventuellement renouvelable.

Conformément à l'article L 1523-2 4° du CGCT, les avances prévues à l'alinéa précédent font l'objet d'une convention approuvée par l'organe délibérant du Concédant puis conclue avec le Concessionnaire et qui précisera leur montant, leur durée, l'échéancier de leur remboursement ainsi que leur rémunération éventuelle.

## ARTICLE 22 - COMPTABILITE

### – COMPTES-RENDUS ANNUELS

Pour permettre au Concédant d'exercer son droit à contrôle technique, financier et comptable en application notamment des articles L. 300-5 du code de l'urbanisme et L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, le Concessionnaire doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet du Traité.

Le Concessionnaire établit chaque année un bilan financier prévisionnel global et actualisé de l'opération objet du Traité, faisant apparaître l'état, d'une part, des engagements réalisés en dépenses et en recettes et, d'autre part, des estimations des recettes et dépenses restant à réaliser, estimées en fonction des conditions économiques de l'année en cours ainsi que, éventuellement, la charge résiduelle non couverte par les produits de l'opération en résultant pour le Concédant.

Le Concessionnaire établit chaque année un plan global de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses.

Le Concessionnaire adresse au Concédant, pour examen, avant le 30 juin de chaque année, un compte-rendu financier comportant notamment et au minimum en annexe :

- le bilan financier prévisionnel global actualisé ;
- le plan global de trésorerie actualisé de l'opération ci-avant précisé ;
- un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant l'exercice écoulé ;
- une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé, comparées aux prévisions initiales, et sur les prévisions de l'année à venir ;
- le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 22 ;
- le cas échéant, le compte-rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 22.

Le Concédant a le droit de contrôler les documents fournis par le Concessionnaire, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification. L'organe délibérant du Concédant approuvera le compte-rendu financier de l'année n au plus tard le 31 décembre de l'année n+1.

Le Concédant peut demander une modification du programme, conformément à la réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par le Concessionnaire pour cette modification seront imputés au compte de l'opération.

### **ARTICLE 23 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES**

Le Concessionnaire établit un budget prévisionnel actualisé pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, objet du Traité, assorti du programme correspondant des acquisitions et cessions immobilières et des travaux, ainsi que le plan de trésorerie prévisionnel de l'année à venir.

Ce budget prévisionnel annuel comporte notamment et a minima :

- en dépenses : l'acquisition de terrains, le coût des études et travaux, de mise en état des sols, d'infrastructure et de superstructures, les frais résultant de l'intervention des personnes prévues à l'article 15 du Traité, les indemnités prévues à l'article 18 du Traité, les frais financiers et l'imputation forfaitaire des frais et imputation des charges du Concessionnaire, dans des conditions prévues à l'article 25 du Traité.
- en recettes : les prix des cessions ou locations à encaisser, les produits financiers, les subventions éventuelles et les participations éventuelles dues par le Concédant au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement.

Le plan de trésorerie prévisionnel fait ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (encaissements et remboursements annuels), des avances reçues de la part du Concédant (encaissements et remboursements annuels) et, le cas échéant, le montant de la

participation définitive ou de l'avance remboursable due par le Concédant au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de son versement.

Le Concédant devra approuver expressément le montant de cette participation et/ou de cette avance, qu'il s'oblige à régler au cours de l'exercice suivant, ainsi que les dates de versement de celles-ci.

Ces documents doivent être établis dès que le Traité est exécutoire, et par la suite avant le 30 juin de chaque année, particulièrement s'ils font état d'un versement partiel de la participation ou d'une avance à verser par le Concédant ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt.

#### **ARTICLE 24 - GARANTIE DES EMPRUNTS**

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 22, le Concédant accorde sa garantie au service des intérêts et au remboursement des emprunts contractés par le Concessionnaire pour la réalisation de l'opération objet du Traité, dans la limite édictée par les textes en vigueur.

Lorsqu'il résulte du budget prévisionnel prévu à l'article 23 que le Concessionnaire n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, le Concédant inscrit à son budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

Les sommes ainsi versées par le ou les garants aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de fonds recouvrables que le Concessionnaire doit rembourser, sous réserve de ce qui est prévu aux articles 26 et 28 ci-après.

#### **ARTICLE 25 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR**

Le Concessionnaire n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges, en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre du Traité. Ces imputations destinées à couvrir le coût de son intervention, sont dites « rémunérations » au sens de l'article L. 1523-2 du CGCT, qui précise que « Les modalités de rémunération de la société ou de calcul du coût de son intervention, [sont] librement négociées entre les parties ».

Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 du Traité, le Concessionnaire pourra imputer ses charges de la manière suivante :

- Un montant forfaitaire de 61 300 € pour les acquisitions foncières ;
- Un montant forfaitaire de 176 000 €/ an pour la gestion administrative et financière de l'opération pendant 10 ans ;
- 6% du montant HT des études, mise en état des sols, travaux de démolition et d'aménagement, honoraires techniques et maîtrise d'œuvre incluse pour le suivi des travaux ;
- 6% du montant HT de la vente des charges foncières, (commercialisation) que le concessionnaire pourra répartir de la manière suivante :
  - o 35 % à l'aboutissement des négociations (matérialisé par un engagement écrit des parties)
  - o 35 % à la signature de la promesse de vente

- 30 % à la signature de l'acte authentique.

En cas de non-réitération de la promesse de vente par acte authentique, et si le concessionnaire est tenu de mener de nouvelles démarches en vue de la commercialisation, il pourra de nouveau imputer les charges telles que précisées ci-dessus au stade de l'aboutissement des négociations et à la signature de la promesse de vente.

- Un montant forfaitaire de 17 000 € pour les tâches de liquidation. Ce montant ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération.

Toutes ces rémunérations sont hors champ d'application de la TVA.

Le montant et les modalités d'imputation des charges pourront être revus par accord entre les deux Parties, pour être mieux adapté, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement du Concessionnaire pour cette opération, notamment dans le cas où la durée du Traité serait supérieure à celle fixé à l'article 5 du Traité ou dans le cas d'une modification du programme.

L'imputation annuelle du Concessionnaire est calculée en appliquant les règles définies au paragraphe ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.

Elle pourra être faite mensuellement, trimestriellement ou semestriellement par le Concessionnaire au compte de l'opération, sous forme d'acomptes.

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

## TITRE V – MODALITES D’EXECUTION ET D’EVOLUTION DU TRAITE

### ARTICLE 26 – EXECUTION ET MODIFICATION DU TRAITE

Les Parties s’engagent à exécuter le Traité de bonne foi, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu’elles résultent du dossier remis lors de la consultation et du bilan financier prévisionnel joint en annexe (Annexe n°4).

A cet effet, les Parties s’engagent à examiner chaque année les conditions de réalisation du Traité afin d’adapter le programme de l’opération, son planning, ainsi que les modalités de réalisation au regard des évolutions constatées au cours de l’année précédente telles qu’elles résultent du CRACL.

Les différents éléments de l’opération définis aux articles 1 et 2 du Traité pourront faire l’objet de modifications pour tenir compte des évolutions du périmètre et du programme de l’opération, et des conditions financières en résultant. Ces modifications font l’objet d’un avenant et ne peuvent modifier le Traité que sous réserve de respecter les dispositions des articles L. 2194-1-1° et R. 2194-1 du Code de la commande publique. Ainsi, et de manière générale, les modifications ne peuvent ni changer la nature globale du Traité ni modifier ce dernier de manière substantielle.

Toute modification ou révision des apports du Concédant définis à l’article 21.3 du Traité fait l’objet d’un avenant approuvé par l’organe délibérant du Concédant en vertu de l’article L. 300-5 du code de l’urbanisme.

Le Traité fera l’objet d’une modification dans le cas où le Concessionnaire percevrait une subvention d’un tiers dans les conditions de l’article 21.3 du Traité, par le biais d’un avenant ayant pour objet d’annexer au Traité les caractéristiques essentielles de cette subvention.

De même, les Parties s’engagent à se revoir en vue de la modification du Traité, notamment sur sa durée, afin de pallier d’éventuelles difficultés de financement des équipements publics et plus généralement de l’opération d’aménagement.

Dans le cas où l’exécution du Traité ne peut être poursuivie sans une modification contraire aux dispositions précitées, celui-ci peut être résilié par le Concédant.

## TITRE VI – MODALITES D’EXPIRATION DU TRAITE

### ARTICLE 27 - REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION

Ainsi qu'il est précisé aux articles 29 et 30 ci-après, à l'expiration du Traité, le bilan de clôture est arrêté par le Concessionnaire et approuvé par le Concédant. Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation financière de la, (ou des) Collectivité (s) aux dépenses d'aménagement réalisées.

Le montant définitif de cette participation financière est celui figurant à l'article 21.3 du Traité, éventuellement modifié par voie d'avenant.

Le Concédant s'engage à cet effet à augmenter le montant de sa participation pour compenser les dépenses de l'opération d'aménagement qui ne seraient pas couvertes par des produits, étant rappelé que le Concessionnaire ne supporte aucun risque.

### ARTICLE 28 – RESILIATION - RACHAT – DECHEANCE

#### 28.1. RESILIATION SIMPLE

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, le Concédant pourra notifier au Concessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier le Traité pour motif d'intérêt général.

Le Traité peut également être résilié d'un commun accord.

#### 28.2. RACHAT

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, le Concédant pourra notifier au Concessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de racheter la totalité du traité de concession d'aménagement.

Le Concédant n'aura pas à justifier les motifs de sa décision qui devra cependant être prise dans l'intérêt général.

#### 28.3. DECHEANCE – RESILIATION POUR FAUTE

En cas de manquement grave dans l'exécution du Traité, et après mise en demeure de respecter sous 60 jours les obligations incombant au Concessionnaire, le Concédant pourra prononcer la résiliation du Traité aux torts exclusifs du Concessionnaire.

#### 28.4. RESILIATION EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE DU CONCESSIONNAIRE

Dans le cas où le Concessionnaire ferait l'objet d'un jugement d'ouverture de procédure de redressement judiciaire, le Traité ne pourra être résolu, conformément à l'article 37 de la loi du 25

Janvier 1985, que sur décision expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire de renoncer à la continuation du Traité.

En revanche, le Traité sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire du Concessionnaire conformément aux dispositions de l'article L. 1523-4 du Code général des collectivités territoriales ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit au Concédant des biens apportés par cette dernière inclus dans le domaine de la convention.

Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par le Concessionnaire ou réalisés par ce dernier, apportée à l'opération sont définies à l'article 30 ci-après.

Le Traité sera aussi résilié, sur la seule décision de l'une des Parties, en cas de saisine du Tribunal Administratif par le Préfet du département en application de l'article L. 2131-6 du code général des collectivités territoriales ou en cas d'avis défavorable de la Chambre régionale des comptes saisie en application de l'article L. 1524-2 du code général des collectivités territoriales.

## **ARTICLE 29 - SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS**

Pour chacun des contrats afférents à l'opération objet du Traité, le Concessionnaire fera obligation à chacun de ses cocontractants, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec le Concédant, après l'expiration du Traité pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

Toutefois, au cas où un cocontractant du Concessionnaire aurait refusé un tel transfert de son contrat, le Concédant serait tenu de mettre à la disposition du Concessionnaire, à bonne date, les fonds éventuellement nécessaires pour lui permettre de respecter ses obligations contractuelles, les mouvements résultant de l'exécution de ce contrat étant alors imputés au compte de l'opération pour l'arrêté des comptes du Traité.

## **ARTICLE 30 – CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DU TRAITE**

A l'expiration du Traité, pour quelque motif que ce soit, et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, il sera procédé aux opérations et versements suivants :

### **30.1 Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement**

Dans tous les cas d'expiration du Traité, à terme ou avant terme, il devra être établi un arrêté des comptes de l'opération à la date d'expiration du Traité, d'où il résultera un solde d'exploitation et un solde des financements issus des emprunts et des avances consenties par le Concédant.

#### *30.1.1 Solde d'exploitation*

#### **EN PLUS**

- l'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration du Traité, inclus les subventions et participations, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors TVA exigibles avant l'expiration du Traité (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées au Concédant dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du code civil).

#### **EN MOINS**

- l'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le Concessionnaire pour l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration du Traité, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'à complet règlement par le Concédant et les rémunérations du Concessionnaire exigibles contractuellement ;
- La TVA dont est éventuellement redevable le Concessionnaire au titre de cette opération de transfert et d'arrêté de comptes.

#### *30.1.2. Solde des financements repris par le Concédant*

#### **EN RESSOURCES**

- le capital reçu, à la date d'expiration du Traité, sur tous les emprunts ;
- les avances consenties par le Concédant, notamment en exécution de sa garantie ou en application de l'article 30.4 ci-après.

#### **EN EMPLOIS**

- Les remboursements en capital effectués par le Concessionnaire sur les emprunts et les avances consenties par le Concédant.

#### *30.1.3 Règlement final*

Si le solde d'exploitation est positif, celui-ci sera partagé à hauteur de 40 % pour le concessionnaire et 60 % pour le concédant. S'il est négatif, le Concédant est débiteur de son montant à titre de participation ainsi qu'il est prévu à l'article 21.3 dans la limite du montant contractuellement défini par le dernier avenant à la présente concession, approuvé avant l'arrêté des comptes.

Si le solde des financements repris par le Concédant est positif, le Concessionnaire doit au Concédant le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par le Concédant.

Le règlement final s'opérera, éventuellement par compensation partielle, par celle des parties qui est débitrice, dans les conditions prévues à l'article 30.4 ci-après.

Toute somme liée à l'exécution de sa mission de Concessionnaire, dont ce dernier pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'administration fiscale après cet arrêté des comptes, devraient lui être remboursées par le Concédant, sauf cas visé à l'article 33 sur les pénalités.

### **30.2 Opérations de liquidation et rémunération correspondante**

Après l'expiration du Traité, le Concessionnaire a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes.

L'imputation du Concessionnaire pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue à l'article 25 ci-dessus.

Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de biens du Concessionnaire, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

En cas de rachat ou de résiliation, compte tenu de la charge supplémentaire du transfert en cours de Traité, il est dû au Concessionnaire une indemnité spéciale de liquidation égale à 0,5 % des dépenses TTC de l'opération en sus de la rémunération de liquidation prévue à l'article 25.

Par ailleurs, en cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable du Concessionnaire, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû au Concessionnaire par le Concédant une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 25 ci-dessus.

### **30.3 Indemnité pour cessation anticipée du Traité**

#### *30.3.1 En cas de résiliation simple ou de rachat*

Le Concédant devra en outre au Concessionnaire une indemnité égale à la rémunération forfaitaire d'une année d'activité du Concessionnaire, ainsi qu'elle est précisée à l'article 25 du présent traité. Cette indemnité n'est pas due dans les cas de résiliation pour faute ou résiliation en cas de mise en liquidation judiciaire ou amiable de la société énoncés aux articles 28.3 et 28.4.

#### *30.3.2 En cas de déchéance ou de résiliation pour faute*

Le Concessionnaire n'a pas droit à l'indemnité spéciale de liquidation prévue à l'article 30.3.1 ci-dessus.

Il n'y aura lieu qu'à apurement des comptes comme indiqué en 30.1 ci-dessus.

Dans tous les cas de résiliation, en application de l'article L. 1523-4 du code général des collectivités territoriales précité, le Concédant devra au Concessionnaire une indemnité calculée sur la valeur non amortie des biens que celle-ci a acquis ou réalisés pour le compte de l'opération, et qui font retour à la Collectivité.

### **30.4 Modalités de règlement**

Ces montants, rémunérations et indemnités, doivent être intégralement versés par le Concessionnaire au Concédant ou inversement, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'à complet règlement.

Toutefois avant cette date, et dès l'expiration du Traité, le Concessionnaire aura droit, en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération, à une avance suffisante pour couvrir ce déficit et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration du traité de concession d'aménagement, le remboursement des avances dont bénéficie l'opération, ainsi que le paiement des frais financiers courus.

## ARTICLE 31 – CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DU CONTRAT

Dans tous les cas d'expiration du Traité, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, le Concédant est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations du Concessionnaire, selon les modalités suivantes :

- les biens éventuellement cédés gratuitement par le Concédant et non encore revendus lui reviennent gratuitement ;
- sur l'ensemble des autres biens concernés par le Traité, à savoir sur l'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que sur l'ensemble des ouvrages devant revenir obligatoirement au Concédant à leur achèvement, le Concédant exerce ses droits de reprise ou/et de retour, dans les conditions financières définies à l'article 30; ainsi, le Concédant devient, dès l'expiration du Traité, de plein droit propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus – les Parties doivent signer dans les meilleurs délais un acte authentique constatant ce transfert de propriété et, à défaut, chacune d'elles peut solliciter un jugement constatant ce transfert de propriété et susceptible d'être publié ;
- le Concédant est tenu de reprendre, pour l'avenir, l'exécution de la totalité des contrats liant le Concessionnaire aux tiers, à la seule exclusion des contrats de travail, et est, le cas échéant, tenu de garantir le Concessionnaire des condamnations qui seraient prononcées contre lui postérieurement à l'expiration du Traité sur des actions contractuelles ;
- le Concédant est, de la même façon, tenu de garantir le Concessionnaire de toute condamnation qui serait prononcée contre lui après l'expiration du Traité, sur des actions non contractuelles du fait de son activité d'aménageur, sauf faute lourde de sa part ;
- par suite, le Concédant sera seul tenu des dettes exigibles à compter de la date d'expiration du Traité, et seul titulaire des créances exigibles à compter de cette même date ;
- le Concédant doit se substituer au Concessionnaire, qui n'a plus qualité ni pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours.

Toutefois, en application de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, sur demande expresse du Concédant et pour une durée limitée, le Concessionnaire pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration du Traité, pour le compte du Concédant, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de comptes distincte.

## TITRE VII – DISPOSITIONS FINALES

### ARTICLE 32 – INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par le Concédant au Concessionnaire, comme toute somme due par ce dernier au Concédant, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts dans les conditions prévues par la réglementation applicable aux marchés publics.

### ARTICLE 33 – PENALITES

En cas de non-respect des délais contractuels applicables à la mise en œuvre d'une obligation contractuelle ou en cas de retard dans la remise des documents sollicités par le Concédant, le Concessionnaire se voit infliger une pénalité de 100 euros par jour calendaire de retard.

Dans le cas où le retard est imputable à des éléments extérieurs au Concessionnaire et sous réserve que ce dernier justifie avoir accompli toutes diligences pour éviter ou limiter ce retard, aucune pénalité ne sera due.

Le Concessionnaire supporte personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers pour faute lourde dans l'exécution de sa mission, dans les conditions prévues à l'article 19 du Traité.

### ARTICLE 34 - CESSION DU TRAITE

Toute cession totale ou partielle du Traité, tout changement de concessionnaire, doit préalablement faire l'objet d'un avenant au Traité pris après délibération de l'organe délibérant du Concédant.

L'Aménageur cessionnaire reprendra à sa charge la totalité des obligations du Concessionnaire telles que résultant du présent Traité.

A défaut d'application du premier alinéa du présent article, le Concessionnaire encourt la résiliation pour faute du Traité à ses torts exclusifs.

### ARTICLE 35 - DOMICILIATION

Les sommes à régler par le Concédant au Concessionnaire en application du Traité sont versées par mandatement au profit du compte ouvert auprès d'un établissement bancaire dont les coordonnées seront communiquées ultérieurement.

### ARTICLE 36 - LITIGES



Tout litige portant sur l'exécution du Traité relève de la compétence du Tribunal administratif de Melun.

Fait en 2 exemplaires, à Créteil,  
Le

Pour le Concédant

Pour le Concessionnaire

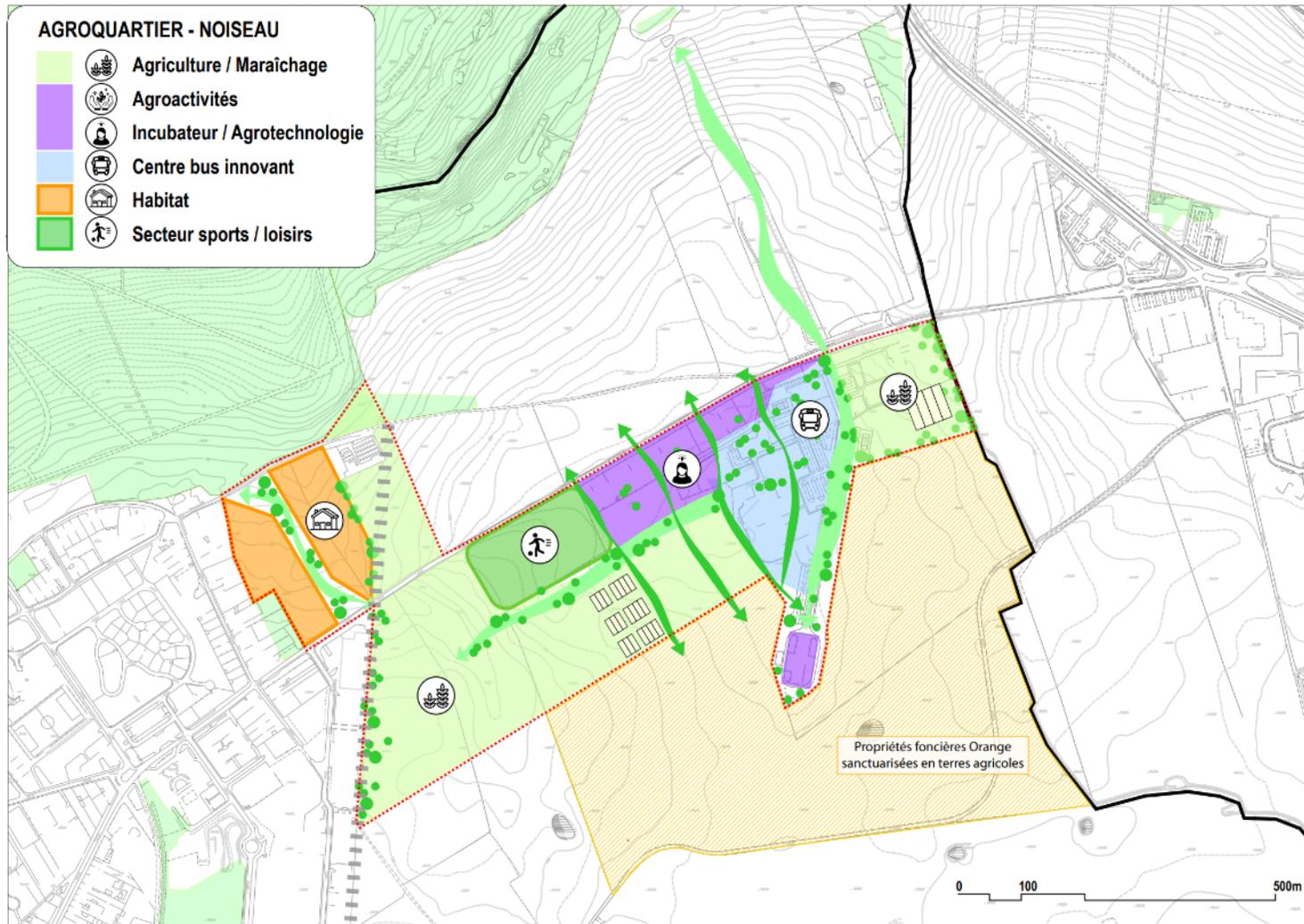
**PIECES ANNEXEES**

Annexe 1 - Délibération conseil de Territoire n°xxx du XXXXXXXX habitant Monsieur Laurent CATHALA  
à signer le présent traité de concession



Annexe 2 - Délibération du Conseil d'Administration de GPSEAD n°xxx du XXXXX habilitant Monsieur Laurent CATHALA à agir au nom et pour le compte du CA de GPSEAD A vérifier

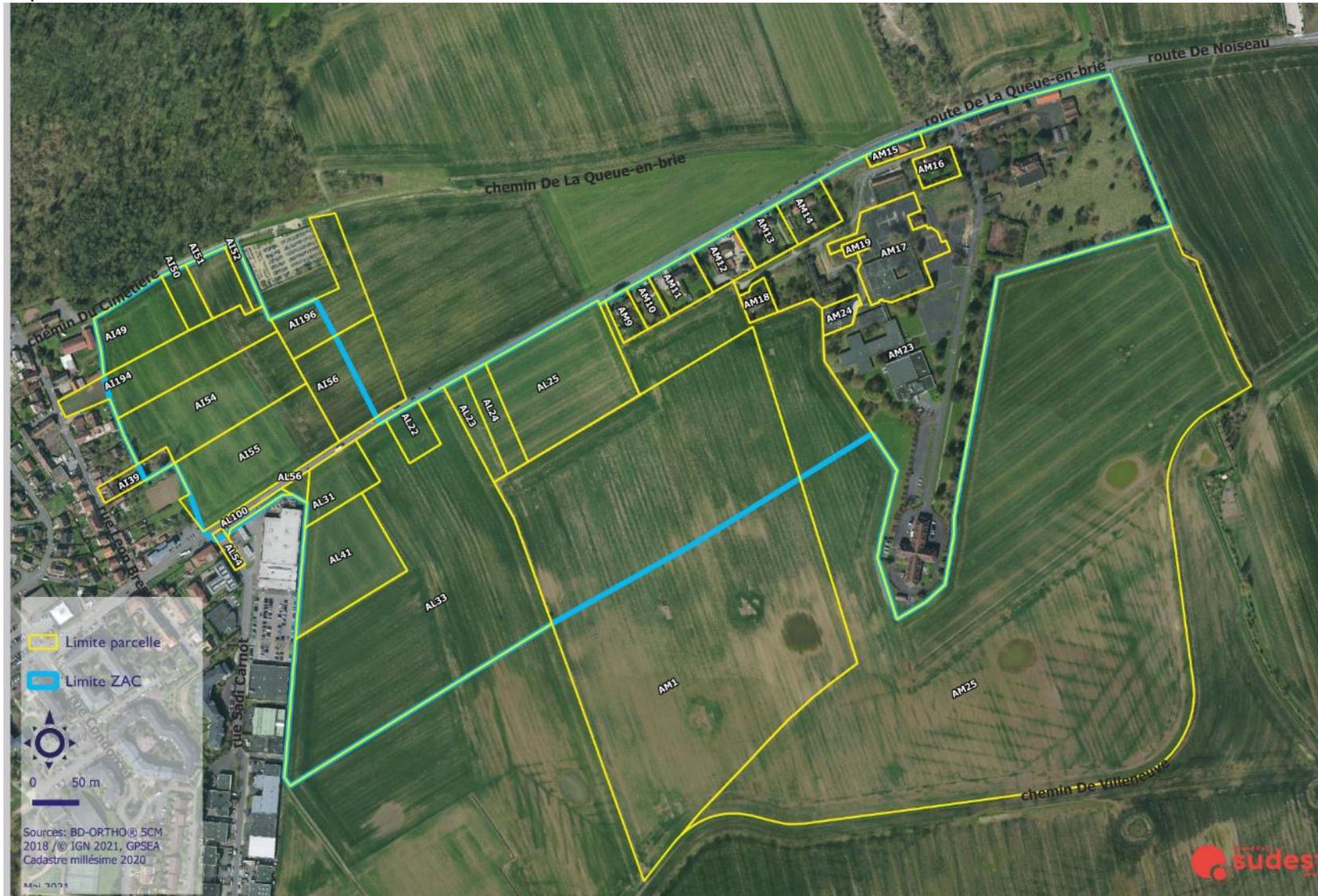
Annexe 3 - Schéma de composition de l'opération



Annexe 4 - Bilan financier prévisionnel

ZAC Noiseau - Bilan prévisionnel	
Charges foncières prévisionnelle logements	18 864 336 €
Château	542 600 €
Activités	5 026 000 €
Superette	600 000 €
Cession foncier centre bus	5 527 500 €
Cession foncier espaces cultivés	770 000 €
<b>Sous-total charges Foncières</b>	<b>31 330 436 €</b>
Apports en nature GPSEA (6 pavillons +1)	1 701 612 €
AAP 100 quartiers innovants - prévisionnel	2 000 000 €
Participation équipements publics	600 000 €
Subvention jardins partagés	50 000 €
Subventions Equipements sportifs	500 000 €
<b>Sous-total Subventions et participations</b>	<b>5 250 000 €</b>
<b>Total recettes</b>	<b>36 182 048 €</b>
Etudes Pré-Opérationnelles	42 000 €
Etudes Opérationnelles	51 000 €
Frais de Géomètre	50 000 €
Sondages	115 000 €
Diagnostic Biodiversité	31 000 €
<b>Sous-total Etudes</b>	<b>289 000 €</b>
Acquisitions pour logements	4 750 000 €
Acquisitions pour maraichers	700 000 €
Acquisitions pour espaces sportifs	255 750 €
Acquisitions pour activités	2 011 900 €
Acquisitions pour activités	7 430 000 €
Acquisitions pour jardins familiaux	312 000 €
Acquisition pour cheminement public	114 000 €
Acquisitions I1 construite	1 427 600 €
Acquisitions I2 champs	1 427 600 €
Apports en nature GPSEA ( 6 pavillons +1)	1 701 612 €
Indemnités d'évictions	500 000 €
Frais d'Acquisition Notaire	302 000 €
Frais Juridiques et Divers (Foncier)	52 000 €
<b>Sous-total Acquisitions</b>	<b>20 984 462 €</b>
Voiries non plantées	173 907 €
Voiries plantées	3 583 370 €
Cheminevements piétons hors trottoirs	1 496 000 €
Carrefour raccordement RD	300 000 €
Espaces verts coulées vertes	256 025 €
Espaces verts jardins familiaux	155 250 €
Grand terrain de sports (synthétique)	1 093 750 €
Terrain d'entraînement (synthétique)	468 750 €
Espaces d'accompagnements	564 000 €
Parking 50 places	294 000 €
Honoraires (11 %)	917 177 €
Aléas 5%	462 757 €
<b>Sous-total Travaux</b>	<b>9 764 986 €</b>
<b>Impôts et Assurances</b>	<b>486 000 €</b>
<b>Frais Divers</b>	<b>51 000 €</b>
<b>Frais Financiers</b>	<b>132 000 €</b>
<b>120-Rémunération Société</b>	<b>4 474 600 €</b>
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>36 182 048 €</b>

Annexe 5 - Plan parcellaire initial



CCOSEC-TEX	IDU	SUPF	CCOCOM	CCOPRE	NOM
AI55	94053000AI0055	13377	94053	000	CARROUGET/SANDRINE VALERIE SOPHIE
AI194	94053000AI0194	9965	94053	000	NAUDIER/ERIC JEAN
AI50	94053000AI0050	1919	94053	000	RENAUDIE/MARIE-LAURE MARYLINE
AI54	94053000AI0054	13303	94053	000	NAUDIER/FREDERIC MARC
AI39	94053000AI0039	1681	94053	000	MICHEL/CLAUDE ANDRE PAUL
AI52	94053000AI0052	939	94053	000	ROGEAU/JEAN MICHEL PIERRE
AI51	94053000AI0051	3079	94053	000	NAUDIER/ERIC JEAN
AI56	94053000AI0056	9310	94053	000	NAUDIER/FREDERIC MARC
AI196	94053000AI0196	6831	94053	000	NAUDIER/ERIC JEAN
AI49	94053000AI0049	5978	94053	000	DEANNOZ/NELLY MARIE ANTOINETTE
AL54	94053000AL0054	578	94053	000	COMMUNE DE NOISEAU
AL41	94053000AL0041	10451	94053	000	CARROUGET/SANDRINE VALERIE SOPHIE
AL33	94053000AL0033	57240	94053	000	NAUDIER/ERIC JEAN
AL22	94053000AL0022	2164	94053	000	CARROUGET/SANDRINE VALERIE SOPHIE
AL31	94053000AL0031	3968	94053	000	BEDEAU/HENRIETTE DENISE
AL100	94053000AL0100	573	94053	000	COMMUNE DE NOISEAU
AL24	94053000AL0024	3064	94053	000	ROGEAU/JEAN MICHEL PIERRE
AL56	94053000AL0056	544	94053	000	COMMUNE DE NOISEAU
AL23	94053000AL0023	2518	94053	000	NAUDIER/FREDERIC MARC
AL25	94053000AL0025	16084	94053	000	DEANNOZ/NELLY MARIE ANTOINETTE
AM14	94053000AM0014	2797	94053	000	LES COPROPRIETAIRES
AM9	94053000AM0009	1431	94053	000	LES COPROPRIETAIRES
AM15	94053000AM0015	1037	94053	000	PIQUET/BRUNO ALBERT
AM12	94053000AM0012	2699	94053	000	LES COPROPRIETAIRES
AM13	94053000AM0013	2647	94053	000	COMMUNAUTE AGGLOMERATION HAUT VAL MARNE
AM10	94053000AM0010	1372	94053	000	LES COPROPRIETAIRES
AM11	94053000AM0011	2697	94053	000	LES COPROPRIETAIRES
AM17	94053000AM0017	7921	94053	000	SYNDICAT MIXTE D'ACTION FONCIERE DU DEPARTEMENT DU VAL DE MA
AM18	94053000AM0018	1169	94053	000	COMMUNAUTE AGGLOMERATION HAUT VAL MARNE
AM25	94053000AM0025	218064	94053	000	FT IMMO H
AM23	94053000AM0023	90829	94053	000	SYNDICAT MIXTE D'ACTION FONCIERE DU DEPARTEMENT DU VAL DE MA
AM16	94053000AM0016	1422	94053	000	SAINT-MARC/SAMUEL MAXIME
AM19	94053000AM0019	414	94053	000	SYNDICAT MIXTE D'ACTION FONCIERE DU DEPARTEMENT DU VAL DE MA
AM24	94053000AM0024	1139	94053	000	FT IMMO H
AM1	94053000AM0001	127130	94053	000	FT IMMO H



Annexe n°7 : Conventions de portage SAF

OP 599

**CONVENTION DE PORTAGE FONCIER**

**ENTRE LE SAF 94 ET LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU HAUT VAL-DE-MARNE**

**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 Vitry sur Seine 94400, 51 Boulevard de Stalingrad, représenté par son Président, Monsieur Alain DESMAREST, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par la délibération du Bureau Syndical du 21 mai 2015,

**ET,**

La Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne, représentée par son Président, Monsieur Jean-Jacques JEGOU, en vertu de la délibération du Conseil Communautaire du 10 avril 2014,

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

Conformément à ses délibérations en date des 18 décembre 2008 et 18 juin 2009, la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne a sollicité l'intervention du SAF 94 dans le périmètre dénommé « France Télécom » en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement conformément aux articles L 300-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Par délibérations en date des 14 mai et 29 juin 2009, le Bureau Syndical du SAF 94 a donné son accord de principe quant à son intervention en vue de mener des acquisitions et d'en assurer le portage conformément aux objectifs de ses statuts.

Dès lors, une convention d'étude et d'action foncières est intervenue le 29 juin 2009 afin de préciser le partenariat entre le SAF 94 et la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne ainsi que les modalités de financement de l'action foncière dans le secteur d'intervention France Télécom.

Cette convention d'étude et d'action foncières a fait l'objet d'un avenant 1 en date du 22 août 2012, définissant un secteur d'intervention foncière du SAF 94, réparti selon quatre périmètres référencés « P1 », « P2 », « P3 » et « P4 », puis d'un avenant 2 en date du 5 novembre 2015, modifiant notamment le périmètre "P4", situé dans le secteur renommé « Orange ».

L'avenant 2 à la convention d'étude et d'action foncières précise que la durée du portage dans le périmètre « P4 » du secteur « Orange » s'établit à **8 ans** à compter de la date de signature de l'acte authentique relative à l'acquisition des immeubles objets de la présente convention.

**OBLIGATIONS DES PARTIES**

Les obligations des parties découlant de la présente convention concernent explicitement :

- l'acquisition des immeubles visés par les délibérations, du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne en date des **25 juin 2015** et **24 septembre 2015**, et du Bureau Syndical du SAF 94 en date du **18 décembre 2015** ;
- la gestion du bien par le SAF pendant la durée du portage ;
- la formation du prix de cession à l'issue du portage foncier.

L'acquisition de ce bien, comprenant les **parcelles de terrains bâtis** cadastrées section **AM n° 14 Lot 2** et **AM n° 20**, d'une **surface totale d'environ 95 659 m<sup>2</sup>**, sises **Route de La Queue-en-Brie à NOISEAU**, s'effectue pour une valeur de **6 570 130 €**.

Ces obligations prennent effet à compter de la date de signature de l'acte authentique constatant le transfert de propriété du dit bien au SAF 94.

Accusé de réception en préfecture  
094-259400984-20151228-OP599-CC  
Reçu le 28/12/2015

JJS



1

## OBLIGATIONS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

**Article 1 :** La Communauté d'Agglomération s'engage à inscrire à son budget et à verser effectivement au SAF 94 le montant de sa participation fixée à 10 % du prix d'acquisition du terrain soit **657 013 €**, dont le mandatement interviendra dès la signature de l'acte entre le syndicat et les vendeur des biens.

**Article 2 :** La Communauté d'Agglomération s'engage à inscrire à son budget les montants de sa participation à la liquidation des charges d'intérêts pour la durée du portage, à savoir 50 % du montant des intérêts du prêt contracté.

**Article 3 :** La liquidation des bonifications s'effectuera sur la base de l'appel de fonds établi par le SAF 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 Communauté s'engage sans délai, après communication de l'avis de virement bancaire attestant du paiement des intérêts effectué par le SAF, à mandater les sommes qu'elle s'est engagée à couvrir par la présente.

**Article 4 :** La Communauté d'Agglomération s'engage à effectuer sans délai le mandatement correspondant aux liquidations des impôts fonciers et taxes relatifs aux biens visés par la présente convention après communication par le SAF des éléments attestant du paiement de ces sommes.

**Article 5 :** A défaut du respect de la couverture des charges visées aux articles 1, 2, 3 et 4, la Communauté d'Agglomération s'expose à prendre à sa charge, sur l'exercice budgétaire en cours, l'ensemble des frais financiers qui résulteraient pour le Syndicat de la nécessité de mobiliser auprès de prêteurs la trésorerie nécessaire.

**Article 6 :** La Communauté d'Agglomération s'engage à se porter acquéreur du foncier deux mois au moins avant le terme de la présente convention.

La Communauté d'Agglomération pourra produire un engagement par lequel l'opérateur de son choix se substituera à elle pour l'application de cette clause.

**Article 7 :** La Communauté d'Agglomération ou son substitué s'engage à transmettre copie au SAF 94 :

- des actes de vente du bien ayant fait l'objet d'octroi d'aides du département par l'intermédiaire du syndicat, actes dans lesquels elle aura fait porter mention des aides publiques reçues à l'occasion du portage,
- et des éléments du cahier de charges permettant de vérifier l'adéquation entre le projet d'aménagement et l'objet du portage foncier par le SAF 94, tel qu'exposé à l'article 19 de la convention d'étude et d'action foncières en date du 29 juin 2009.

La Communauté d'Agglomération s'engage à faire son affaire des relations financières et du respect du cahier des charges, avec son substitué pour l'opération concernée, notamment en ce qui concerne les clauses détaillées aux articles 18, 19 et 20 ci-après.

**Article 8 :** En cas de refus du Conseil Départemental de participer à la présente opération de portage, la Communauté d'Agglomération s'engage à prendre en charge la totalité des frais financiers d'emprunt résultant de ce refus.

JSS



## OBLIGATIONS DU SAF 94

**Article 9 :** Le SAF 94 s'engage à solliciter l'intervention financière du Département et à fournir à l'appui l'ensemble des documents d'urbanisme la justifiant.

**Article 10 :** Il informe en retour la Communauté d'Agglomération des suites données par le Département. Il indique les conditions de mise en place des financements tels que précisés aux articles 1 et 2 sus visés d'une part et le montant de l'apport du SAF sur ses fonds propres en minoration du recours à l'emprunt d'autre part.

**Article 11 :** Durant la période de portage foncier, le SAF assurera la gestion locative des biens, objet de la présente convention, sur la base des dispositions définies conjointement avec la collectivité notamment pour les conditions d'attribution et la détermination du montant moyen des loyers ; le SAF supportera les frais nécessaires pour la mise en location du bien et procédera au recouvrement pour son compte des loyers s'y rapportant.

**Article 12 :** Le SAF s'engage à rétrocéder à la Communauté d'Agglomération 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 Communauté et en tout cas, à la date d'expiration de la présente convention.

Il s'engage en outre, dès encaissement du montant de la cession à procéder au remboursement de l'emprunt.

**Article 13 :** Il s'engage à communiquer chaque année, à la demande de la Communauté d'Agglomération, le compte de gestion de l'opération de portage foncier en cours. Il tient à sa disposition l'ensemble des pièces comptables qui en attestent.

Le compte de l'opération détaillera :

### 13-1 En dépenses :

- l'ensemble des frais induits par l'acquisition (montant de la transaction, frais notariés et/ou d'enregistrement des actes, constitution de servitudes...)
- les frais financiers résultant de la mobilisation des emprunts qu'il aura été nécessaire de contracter,
- l'ensemble des frais annexes tels que les indemnités à verser aux occupants, quel que soit leur statut, les taxes et frais d'éviction et de négociation,
- Les frais d'études et/ou de travaux de dépollution des sols et des sites réalisés avant l'acquisition ou en cours de portage et laissés à la charge du Syndicat,
- les taxes foncières et les frais financiers résultant de la mobilisation d'une ligne de trésorerie, tels que visés aux articles 3, 4 et 5 ayant été réglés par la Communauté d'Agglomération en temps réel, y figureront pour mémoire.

A titre d'information, les frais de gestion locative et toutes dépenses d'entretien des propriétés acquises seront mentionnés.

### 13-2 En recettes :

- le montant de la subvention de la Communauté d'Agglomération,
- le montant des bonifications des charges d'intérêt versées par la Communauté d'Agglomération,
- le montant des fonds propres du SAF 94 affectés à l'opération,
- le montant des bonifications octroyées par le Département,
- les recettes qui résultent de la prise en charge par la Communauté d'Agglomération des frais d'impôts et taxes foncières.

A titre d'information, les recettes qui résultent de l'activité locative seront mentionnées.

### Article 14 : Clôture de l'opération de portage

Le solde des opérations de portage de l'ensemble du bien tel qu'il résultera des états annuels le détaillant sera à apurer indépendamment de la cession.

JJS



## SITES ET SOLS POLLUES

### Article 15 :

**Article 15-1 :** Il est rappelé que l'acquisition, objet des présentes, peut nécessiter la conduite 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 Communauté d'Agglomération au cours de l'exercice ou imputé au chapitre des dépenses tel que défini à l'article 13-1, après accord préalable de la Communauté sur le montant de la dépense.

**Article 15-2 :** 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, un avenant à la présente convention déterminera les modalités de financement de ceux-ci, étant rappelé que, dans tous les cas, les coûts en résultant ne pourront rester à la charge du SAF 94 compte tenu de ses obligations vis à vis de l'ensemble de ses adhérents.
- qu'au regard de la législation sur l'environnement, la responsabilité du Syndicat, en tant que propriétaire, est engagé et qu'en conséquence les éventuels coûts résultant de cette responsabilité seront imputés au compte conventionnel déterminant le prix de cession.

## FORMATION DU PRIX DE CESSION

**Article 16 :** La formation du prix de rétrocession sera établie sur la base de la valeur initiale d'acquisition, frais d'actes inclus, augmentée le cas échéant du montant des travaux de démolition effectués en accord avec la Communauté d'Agglomération.

La subvention mentionnée à l'article 1 sera soustraite de ce montant en cas de revente à la Communauté d'Agglomération. Si le bien est revendu directement à l'opérateur sans déduction de la subvention, celle-ci sera restituée à la Communauté d'Agglomération par le SAF.

Le SAF percevra sur chaque cession, à titre de prise en charge des frais de fonctionnement, une somme forfaitaire équivalente à 3 % calculée sur le montant tel que défini au premier alinéa du présent article.

### **Article 17 : Intérêts moratoires pour retard de paiement ou non respect des délais conventionnels de rachat**

La Communauté d'Agglomération aura un délai de 30 jours maximum à compter du retour de l'acte publié pour le mandatement ; dans l'hypothèse où l'acte ne serait pas publié dans les trois mois de la signature, la Communauté d'Agglomération aura un délai de 30 jours pour le mandatement, soit un délai de 4 mois à compter du jour de la signature de l'acte.

En cas de retard de paiement selon les délais fixés ci-dessus, des intérêts moratoires seront appliqués à la cession du bien concerné. Le montant des intérêts moratoires est établi en fonction du taux directeur principal de la Banque Centrale Européenne en vigueur au 1<sup>er</sup> jour du semestre au cours duquel les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de 8 points de pourcentage, selon la formule suivante : prix de cession du SAF x taux majoré des intérêts moratoires applicable x (nombre de jours de retard/365).

Les dispositions ci-dessus du présent article figureront à l'acte de revente des terrains. Elles s'appliqueront également en cas de non respect des délais conventionnels du portage foncier et de revente figurant à l'article 6.



LITIGES ET PENALITES

**Article 18 :** La Communauté d'Agglomération se verrait appliquer les pénalités mentionnées aux articles 19 et 20 dans chacun des cas suivants:

- le non respect de l'objet de destination de l'acquisition au regard des statuts du Syndicat,
- la résiliation unilatérale de la convention par la Communauté d'Agglomération,
- le changement de contenu du projet qui ne serait plus compatible avec les objectifs du syndicat tels qu'ils figurent au Programme pluriannuel d'investissements (PPI) en cours lors de la signature de la présente convention,
- la réalisation d'une plus-value sur les biens cédés lors de leur revente par la Communauté d'Agglomération ou son opérateur à un prix supérieur à 10% du prix d'acquisition initiale (hors frais d'actes) par le SAF.

Seules les valeurs foncières sont concernées par l'application de cette clause. En cas d'actes d'aménagement intervenus au titre des nécessités de l'opération future dont les coûts seraient intégrés au prix des parcelles concernées cédées par la Communauté d'Agglomération à un tiers, la Communauté d'Agglomération devra fournir les éléments détaillés de ceux-ci au SAF'94 de sorte à lui permettre de déterminer avec exactitude l'assiette d'application de cette clause.

Si le bien se trouve situé dans une opération d'aménagement comprenant d'autres terrains que ceux portés par le SAF, 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 rétrocession, par le SAF à la Communauté ou à son substitué, de la dernière parcelle.

**Article 19 :** Dans chacun des cas énumérés à l'article précédent, la fixation du prix de rétrocession des propriétés sera alors basée sur le prix de revient tel qu'il ressort des écritures comptables du SAF 94 dans l'intégralité de leurs postes de dépenses sans que les aides reçues ne soient déduites.

Les aides reçues seront en outre censées avoir porté intérêt au taux du ou des emprunts mis en place pour les acquisitions concernées, majoré d'un point, et ce depuis leur mise en place.

**Article 20 :** L'énoncé des dispositions et pénalités ci-dessus décrites aux articles 17, 18 et 19 fera l'objet d'une mention obligatoire dans les actes de vente et s'imposeront à la Communauté -ou à son substitué- qui s'engage à assumer financièrement ces pénalités.

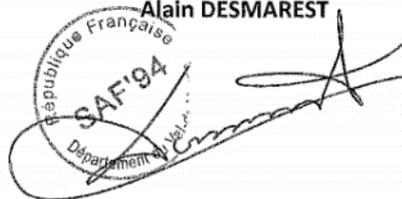
**Article 21 :** La juridiction compétente pour juger des éventuels litiges surgissant de l'application de la présente convention est le tribunal administratif de MELUN.

Fait à Vitry-sur-Seine, en deux exemplaires, le .....**28 DEC. 2015**

Le Président de la Communauté d'Agglomération  
du Haut Val-de-Marne,  
Jean-Jacques JEGOU



Le Président du SAF 94,  
Alain DESMAREST



OP553

15 JUIL. 2014

**CONVENTION DE PORTAGE FONCIER**    **CONTROLE DE LEGALITE**

**ENTRE LE SAF 94 ET LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU HAUT VAL-DE-MARNE**

**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 Vitry sur Seine 94400, 51 Boulevard de Stalingrad, représenté par son Président, Monsieur DELBOS Gilles, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par la délibération du Bureau Syndical du 19 juin 2014,

**ET,**

La Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne, représentée par son Président, Monsieur Jean-Jacques JEGOU, en vertu de la délibération du Conseil Communautaire en date du 10 avril 2014,

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

Conformément à sa délibération en date du 12 décembre 2013, la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne a sollicité l'intervention du SAF 94 dans le périmètre «FRANCE TELECOM - P 5 » en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement conformément aux articles L 300-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

Par délibération en date du 13 février 2014, le Bureau Syndical du SAF 94 a approuvé la convention d'étude et d'actions foncières et a donné son accord de principe quant à son intervention en vue de mener des acquisitions et d'en assurer le portage conformément aux objectifs de ses statuts.

La durée du portage s'établit à **4 ans**, à compter de la date de signature de l'acte authentique relative à la première acquisition qui y est réalisée, soit le **2.5 JUIN 2014**.

La durée de validité de cette convention de portage s'étend donc jusqu'au **2.5 JUIN 2018**.

**OBLIGATIONS DES PARTIES**

Les obligations des parties découlant de la présente convention concernent explicitement l'acquisition du bien visé par les délibérations, du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne en date du 16 janvier 2014 et du Bureau Syndical du SAF 94, en date du 22 mai 2014.

L'acquisition de ce bien, soit un **ensemble immobilier à usage de bureaux sis Route de La Queue-en-Brie à NOISEAU, cadastré section AM n° 17 (7921 m<sup>2</sup>) et AM n° 19 (414 m<sup>2</sup>), soit une superficie totale de 8335 m<sup>2</sup>, s'effectue pour une valeur de 670 000 €, conformément à l'estimation des services Fiscaux en date du 18 décembre 2013.**

Ces obligations prennent effet à compter de la date de signature de l'acte authentique constatant le transfert de propriété du dit bien au SAF 94.

 1

## OBLIGATIONS DE LA COMMUNAUTE

**Article 1** : La communauté 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 du terrain soit **67 000 €**.

**Article 2** : La communauté s'engage à inscrire à son budget les montants de sa participation à la liquidation des charges d'intérêts pour la durée du portage, à savoir 50 % du montant des intérêts du prêt contracté.

**Article 3** : La liquidation des bonifications s'effectuera sur la base de l'appel de fonds établi par le SAF 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 ville s'engage sans délai, après communication de l'avis de virement bancaire attestant du paiement des intérêts effectué par le SAF, à mandater les sommes qu'elle s'est engagée à couvrir par la présente.

**Article 4** : La communauté s'engage à effectuer sans délai le mandatement correspondant aux liquidations des impôts fonciers relatifs aux propriétés acquises, après communication par le SAF des éléments attestant du paiement de ces sommes.

**Article 5** : A défaut du respect de la couverture des charges visées aux articles 1, 2, 3 et 4, la communauté s'expose à prendre à sa charge, sur l'exercice budgétaire en cours, l'ensemble des frais financiers qui résulteraient pour le Syndicat de la nécessité de mobiliser auprès de prêteurs la trésorerie nécessaire.

**Article 6**: La communauté s'engage à se porter acquéreur du foncier deux mois au moins avant le terme de la présente convention, soit le **25 AVR. 2018**

La communauté pourra produire un engagement par lequel l'opérateur de son choix se substituera à elle pour l'application de cette clause.

**Article 7** : La communauté ou son substitué s'engage à transmettre copie au SAF 94 :

- des actes de revente du bien ayant fait l'objet d'octroi d'aides du département par l'intermédiaire du syndicat, actes dans lesquels elle aura fait porter mention des aides publiques reçues à l'occasion du portage,
- et des éléments du cahier de charges permettant de vérifier l'adéquation entre le projet d'aménagement et l'objet du portage foncier par le SAF 94.

La communauté s'engage dans ce cas à faire son affaire des relations financières et du respect du cahier des charges, avec son substitué pour l'opération concernée, notamment en ce qui concerne la clause détaillée à l'article 17 ci-après.

**Article 8** : En cas de refus du Conseil Général de participer à l'opération envisagée, la communauté s'engage à prendre en charge la totalité des charges résultant de ce refus.



## OBLIGATIONS DU SAF 94

**Article 9** : A réception de la délibération rendue exécutoire de la communauté, le Président du SAF 94 s'engage à convoquer le Bureau Syndical dans un délai n'excédant pas un mois, aux fins d'examiner la conformité de la demande d'intervention.

**Article 10** : Le SAF 94 s'engage à solliciter l'intervention financière du Département et à fournir à l'appui l'ensemble des documents d'urbanisme la justifiant.

**Article 11** : Il informe en retour la communauté des suites données par le Département. Il indique les conditions de mise en place des financements tels que précisés aux articles 1 et 2 sus visés d'une part et le montant de l'apport du SAF sur ses fonds propres en minoration du recours à l'emprunt d'autre part.

**Article 12** : Le SAF s'engage à rétrocéder à la communauté 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 ville et en tout cas, à la date d'expiration de la présente convention.

Il s'engage en outre, dès encaissement du montant de la cession à procéder au remboursement de l'emprunt. En cas de non respect par l'acquéreur du bien de la date de versement du prix, les pénalités qui découleront, le cas échéant de ce retard seront entièrement à la charge de la Ville et seront intégrées au compte de gestion.

**Article 13** : Il s'engage à communiquer chaque année à la demande de la communauté le compte de gestion de l'opération de portage foncier en cours. Il tient à sa disposition l'ensemble des pièces comptables qui en attestent.

Le compte de l'opération détaillera :

### 13-1 En dépenses :

- l'ensemble des frais induits par l'acquisition (montant de la transaction, frais notariés et/ou d'enregistrement des actes, constitution de servitudes...)
- les frais financiers résultant de la mobilisation des emprunts qu'il aura été nécessaire de contracter,
- l'ensemble des frais annexes tels que les indemnités à verser aux occupants, quel que soit leur statut, les taxes et frais d'éviction et de négociation,
- en l'absence de convention de mise à disposition de la communauté des immeubles conservés et productifs de revenus, les frais de gestion locative et d'entretien,
- en l'absence de convention de mise à disposition de la communauté des biens acquis, toutes dépenses d'entretien des propriétés acquises,
- Les frais d'études et/ou de travaux de dépollution des sols et des sites réalisés avant l'acquisition ou en cours de portage et laissés à la charge du Syndicat,
- les taxes foncières et les frais financiers résultant de la mobilisation d'une ligne de trésorerie tels que visés aux articles 4 et 5 ayant été réglés par la communauté en temps réel, y figureront pour mémoire.
- La rémunération spécifique du SAF de 10% sur le total des dépenses et recettes de gestion lorsque celle-ci aura été assurée par le Syndicat.

### 13-2 En recettes :

- le montant de la subvention de la communauté,
- le montant des bonifications des charges d'intérêt versées par la communauté,
- le montant des fonds propres du SAF affectés à l'opération,
- le montant des bonifications octroyées par le Département,
- en l'absence de convention de mise à disposition de la communauté des biens acquis, les recettes qui résultent de l'activité locative,
- les recettes qui résultent de la prise en charge par la communauté des frais d'impôts et taxes foncières.

JST 3 

## SITES ET SOLS POLLUES

### Article 14 :

**Article 14-1 :** Il est rappelé que l'acquisition, objet des présentes, peut nécessiter la conduite par le SAF 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 ville au cours de l'exercice ou imputé au chapitre des dépenses tel que défini à l'article 13-1, après accord préalable de la ville sur le montant de la dépense.

**Article 14-2 :** 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, un avenant à la présente convention déterminera les modalités de financement de ceux-ci, étant rappelé que, dans tous les cas, les coûts en résultant ne pourront rester à la charge du SAF compte tenu de ses obligations vis à vis de l'ensemble de ses adhérents.
- qu'au regard de la législation sur l'environnement, la responsabilité du Syndicat, en tant que propriétaire, est engagé et qu'en conséquence les éventuels coûts résultant de cette responsabilité seront imputés au compte conventionnel déterminant le prix de cession.

## FORMATION DU PRIX

### Article 15 :

La formation du prix de rétrocession sera établie sur la base de la valeur initiale d'acquisition, frais d'actes inclus, augmenté le cas échéant du montant des travaux de démolition effectués en accord avec la ville. La subvention mentionnée à l'article 1 sera restituée à la communauté.

**Article 15.1 :** Pour tenir compte de la durée de portage et de l'érosion monétaire, une actualisation de prix de cession sera appliquée sur la valeur totale d'acquisition du bien -diminuée de la subvention mentionnée à l'article 1 - sur la base du nouvel indice de référence des loyers (dernier indice connu à l'entrée comme à la sortie du portage) dont l'effet ne pourra être inférieur à 1.5% par an et à due proportion pour un portage inférieur à un an.

**Article 15.2 :** Il est convenu entre les signataires à la convention, le principe d'une clause de « retour à meilleure fortune » qui s'appliquera d'un commun accord entre les parties dès lors que les terrains portés par le SAF 94 bénéficieraient d'une valorisation du fait, d'une part, d'une évolution à la hausse du marché immobilier et/ou d'autre part, du fait de plus-values foncières liées à des investissements publics.

Cette clause prendra la forme d'un complément de prix qui sera déterminé, d'un commun accord entre les parties, en fonction des facteurs à l'origine de la plus-value foncière.

Ce complément de prix se situera entre 25% et 50% de la différence constatée entre l'évaluation des services de France Domaine (déduction faite des coûts éventuels relevant de l'aménagement intervenus entre temps) et le prix initial d'acquisition actualisé en fonction de la méthode définie à l'article 15.1 ci-dessus, dans les conditions suivantes :

- à hauteur de 25%, si c'est le seul fait du marché immobilier ou d'investissements communaux
- au-delà de 25% et jusqu'à 50%, si ce sont des investissements publics supra-communaux (ouvrages et services) qui sont à l'origine des évolutions locales des prix.

**Article 15.3** Le SAF percevra sur chaque cession à titre de prise en charge des frais de fonctionnement une somme forfaitaire de 3 % calculée sur le montant tel qu'établi à l'article 15.



**Article 16 : Clôture de l'opération de gestion**

Le solde des opérations de gestion de l'ensemble du bien tel qu'il résultera des états annuels le détaillant sera à apurer indépendamment de la cession.

**LITIGES ET PENALITES**

**Article 17 :** La Communauté se verrait appliquer des pénalités en cas de constat de non respect de l'objet de destination de l'acquisition au regard des statuts du Syndicat.

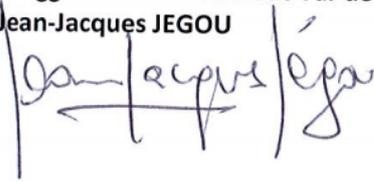
Dans ce cas, la fixation du prix de rétrocession des propriétés sera alors basée sur le prix de revient tel qu'il ressort des écritures comptables du SAF 94 dans l'intégralité de leurs postes de dépenses sans que les aides reçues ne soient déduites.

Les aides reçues seront en outre censées avoir porté intérêt au taux du ou des emprunts mis en place pour les acquisitions concernées majoré d'un point et ce depuis leur mise en place.

**Article 18 :** La juridiction compétente pour juger des éventuels litiges surgissant de l'application de la présente convention est le tribunal administratif de MELUN.

Fait à Vitry-sur-Seine, en trois exemplaires, le ..... **25 JUIN 2014**

Le Président de la Communauté  
d'Agglomération du Haut Val-de-Marne  
Jean-Jacques JEGOU



Le Président du SAF 94  
Gilles DELBOS



PREFECTURE du VAL DE MARNE

15 JUL. 2014

CONTROLE DE LEGALITE

**AVENANT N° 1 A LA CONVENTION DE PORTAGE FONCIER  
ENTRE LE SAF 94 ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND PARIS SUD EST AVENIR**

**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 94600, 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,**

L'Etablissement Public Territorial « Grand Paris Sud Est Avenir », représenté par son Président, Monsieur Laurent CATHALA, en vertu de la délibération du Conseil de Territoire en date du 13 décembre 2017,

**IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :**

Conformément à sa délibération en date du 12 décembre 2013, la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne a sollicité l'intervention du SAF 94 dans le périmètre « FRANCE TELECOM - P 5 », d'une superficie de **8 335 m<sup>2</sup>**, composé des parcelles cadastrées **AM n° 17 (7 921 m<sup>2</sup>) et AM n° 19 (414 m<sup>2</sup>)**, situées **Route de La Queue-en-Brie à NOISEAU**, en vue de la réalisation d'une zone d'activité diversifiée, conformément aux articles L 300-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans ce cadre et en vertu des délibérations, du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne en date du 16 janvier 2014 et du Bureau Syndical du SAF 94 en date du 22 mai 2014, le SAF 94 a décidé de l'acquisition desdites parcelles, supportant un ensemble immobilier à usage de bureaux, pour une valeur de **670 000 €**.

Pour assurer le portage foncier de ce bien, une convention est intervenue entre le SAF 94 et la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne, pour une durée de **4 ans** à compter du 25 juin 2014, date de signature par le SAF 94 de l'acte administratif relatif à cette acquisition, soit jusqu'au **25 juin 2018**.

Dans le cadre de la création de la Métropole du Grand Paris et des Etablissements Publics Territoriaux, la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne a disparu le 1<sup>er</sup> janvier 2016 au profit de l'Etablissement Public Territorial « Grand Paris Sud Est Avenir ».

Conformément à l'article 59 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, l'Etablissement Public Territorial s'est substitué de plein droit à la Communauté d'Agglomération dans les contrats conclus avec cette dernière, notamment la convention de portage foncier conclue avec le SAF 94 relative aux parcelles cadastrées section AM n° 17 et 19 à Noiseau.

Par lettre en date du 6 novembre 2017, reçue au SAF 94 le 13 novembre 2017, l'EPT « Grand Paris Sud Est Avenir » a sollicité la prolongation de la durée de portage foncier des parcelles AM n° 17 et 19 pour une durée de 4 années supplémentaires, afin de permettre à la collectivité de mener à bien les études et prospections en cours relatives à l'aménagement économique de ce site, conformément à la délibération du Conseil de Territoire de l'EPT « Grand Paris Sud Est Avenir » du 13 décembre 2017.



IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

La convention de portage foncier intervenue le 25 juin 2014 entre la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne et le SAF 94, est modifiée comme suit :

**ARTICLE 1 :** Correction de la durée de portage initiale :

L'acte administratif de vente au SAF 94 ayant fait l'objet d'une signature en deux temps (soit le 25 juin 2014 par le SAF 94 et le **30 juin 2014** par l'Etat) ; Il convient de considérer que la durée du portage foncier fixée par la convention initiale s'étend jusqu'au **30 juin 2018**.

**ARTICLE 2 :** Prorogation de la durée de portage. Les derniers alinéas du préambule de la convention initiale sont modifiés comme suit:

La durée du portage foncier fixée par la convention initiale est prorogée de **4 ans à compter du 30 juin 2018**. La durée de validité de cette convention s'étend donc jusqu'au **30 juin 2022**.

**ARTICLE 3 :** L'article 6 de la convention initiale est modifié comme suit :

L'EPT « Grand Paris Sud Est Avenir » s'engage à se porter acquéreur du foncier deux mois au moins avant le terme de la présente convention, soit au plus tard le **30 avril 2022** ; à cette fin, il s'engage à délibérer deux mois au moins avant cette date compte tenu des délais de recours, soit avant le **28 février 2022**.

L'EPT « Grand Paris Sud Est Avenir » pourra produire un engagement par lequel l'opérateur de son choix se substituera à elle pour l'application de cette clause.

Les autres termes de la convention initiale demeurent inchangés.

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

Le Président de l'Etablissement Public Territorial  
« Grand Paris Sud Est Avenir »,  
Laurent CATHALA



La Présidente du SAF 94,  
Evelyne RABARDEL



## 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 11 décembre 2019.

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 en date du 11 décembre 2019 et du Bureau Syndical du SAF 94, en date du XX décembre 2019.

#### IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Conformément à ses délibérations en date des 18 décembre 2008 et 18 juin 2009, la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne a sollicité l'intervention du SAF 94 dans le périmètre dénommé «France Télécom», à NOISEAU, en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement conformément aux articles L 300-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Par délibérations en date des 14 mai et 29 juin 2009, le Bureau Syndical du SAF 94 a donné son accord de principe quant à son intervention en vue de mener des acquisitions et d'en assurer le portage conformément aux objectifs de ses statuts.

Dès lors, une convention d'étude et d'action foncières est intervenue le 29 juin 2009 afin de préciser le partenariat entre le SAF 94 et la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne ainsi que les modalités de financement de l'action foncière dans le secteur d'intervention France Télécom.

Cette convention d'étude et d'action foncières a fait l'objet d'un avenant 1 en date du 22 août 2012, définissant un secteur d'intervention foncière du SAF 94, réparti selon quatre périmètres, référencés « P1 », « P2 », « P3 » et « P4 », puis d'un avenant 2 en date du 5 novembre 2015, modifiant notamment le périmètre « P3 », situé dans le secteur renommé « Orange ».

En application de l'article 59 de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir (EPT GPSEA) est substitué de plein droit dans tous les biens, droits et obligations ainsi que dans toutes les délibérations et actes pris précédemment par la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne.

Dans ce cadre, l'EPT GPSEA s'est substitué, depuis le 1er janvier 2018, à la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne dans les acquisitions nécessaires au projet d'aménagement du périmètre « P3 » du secteur « ORANGE ».

Conformément à la Convention d'Etude et d'Action Foncière modifiée par avenants 1 et 2, ainsi qu'au règlement du SAF 94, la durée du portage des acquisitions réalisées dans le périmètre, s'établit à **8 ans** à compter de la date de signature de l'acte authentique relative à la première acquisition qui y est réalisée, soit le .....

La durée de validité de la présente convention de portage s'étend donc jusqu'au .....

#### PREAMBULE

L'acquisition de ce bien, soit le **terrain bâti** sis **34G route de La Queue-en-Brie - 94880 NOISEAU**, parcelle cadastrée section **AM n° 15** d'une superficie de **1 037 m<sup>2</sup>**, s'effectue pour une valeur de **307 000 €**.

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.

Ces dernières prévalent sur celles initialement prévues dans la Convention d'Etude et d'Action Foncière.

#### 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 **30 700 €**.

**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, 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.

**Article 5**: Conformément au règlement du SAF 94, 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 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'Etude et 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 .....

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

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

OP

## 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 11 décembre 2019.

Les obligations des parties découlant de la présente convention concernant explicitement l'acquisition du bien visé par les délibérations du Conseil de Territoire de l'EPT en date du 11 décembre 2019 et du Bureau Syndical du SAF 94, en date du XX décembre 2019.

#### IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Conformément à ses délibérations en date des 18 décembre 2008 et 18 juin 2009, la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne a sollicité l'intervention du SAF 94 dans le périmètre dénommé « France Télécom », à NOISEAU, en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement conformément aux articles L 300-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Par délibérations en date des 14 mai et 29 juin 2009, le Bureau Syndical du SAF 94 a donné son accord de principe quant à son intervention en vue de mener des acquisitions et d'en assurer le portage conformément aux objectifs de ses statuts.

Dès lors, une convention d'étude et d'action foncières est intervenue le 29 juin 2009 afin de préciser le partenariat entre le SAF 94 et la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne ainsi que les modalités de financement de l'action foncière dans le secteur d'intervention France Télécom.

Cette convention d'étude et d'action foncières a fait l'objet d'un avenant 1 en date du 22 août 2012, définissant un secteur d'intervention foncière du SAF 94, réparti selon quatre périmètres, référencés « P1 », « P2 », « P3 » et « P4 », puis d'un avenant 2 en date du 5 novembre 2015, modifiant notamment le périmètre « P3 », situé dans le secteur renommé « Orange ».

En application de l'article 59 de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir (EPT GPSEA) est substitué de plein droit dans tous les biens, droits et obligations ainsi que dans toutes les délibérations et actes pris précédemment par la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne.

Dans ce cadre, l'EPT GPSEA s'est substitué, depuis le 1er janvier 2018, à la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne dans les acquisitions nécessaires au projet d'aménagement du périmètre « P3 » du secteur « ORANGE ».

Conformément à la Convention d'Etude et d'Action Foncière modifiée par avenants 1 et 2, ainsi qu'au règlement du SAF 94, la durée du portage des acquisitions réalisées dans le périmètre, s'établit à **8 ans** à compter de la date de signature de l'acte authentique relative à la première acquisition qui y est réalisée, soit le .....

La durée de validité de la présente convention de portage s'étend donc jusqu'au .....

## PREAMBULE

L'acquisition de ce bien, soit le **lot n° 1 (maison d'habitation) de la copropriété horizontale sise 14 route de La Queue-en-Brie - 94880 NOISEAU**, parcelle cadastrée section **AM n° 11** d'une superficie de **2 697 m<sup>2</sup>**, s'effectue pour une valeur de **365 000 €, auquel s'ajoutent 5 000 € 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.

Ces dernières prévalent sur celles initialement prévues dans la Convention d'Etude et d'Action Foncière.

## 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 **37 000 €**.

**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, 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.

**Article 5**: Conformément au règlement du SAF 94, 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 relatées 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 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'Etude et 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 .....

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

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

