

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 22 JUIN 2022**

N°CT2022.3/040-1

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

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

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Régis CHARBONNIER, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Luc CARVOUNAS, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Monsieur Patrick FARCY, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, vice-présidents.

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur François VITSE, Madame France BERNICHI, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Bruno CARON, Madame Dominique CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Patrice DEPREZ, Monsieur Patrick DOUET, Madame Virginie DOUET, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Frédérique HACHMI, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Sophie LE MONNIER, Madame Rosa LOPES, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Akli MELLOULI, Monsieur Ludovic NORMAND, Madame Séverine PERREAU, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Sonia RABA, Madame Carine REBICHON-COHEN, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Madame Laurence WESTPHAL, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Madame Françoise LECOUFLE à Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Yvan FEMEL à Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Julien BOUDIN à Madame Josette SOL, Monsieur Yves THOREAU à Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Philippe LLOPIS à Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Maurice BRAUD à Monsieur Jean-François DUFEU, Madame Marie-Carole CIUNTU à Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Madame Julie CORDESSE à Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Gilles DAUVERGNE à Madame Rosa LOPES, Madame Catherine DE RASILLY à Madame Frédérique HACHMI, Monsieur Etienne FILLOL à Madame Josette SOL, Madame Corine KOJCHEN à Monsieur Philippe GERBAULT, Madame Jacqueline LETOUZEY à Madame Frédérique HACHMI, Madame Marie-Christine SALVIA à Monsieur Jean-Philippe BIEN, Monsieur Michel SASPORTAS à Monsieur François VITSE, Madame Marie VINGRIEF à Madame Sylvie SIMON-DECK, Monsieur Michel WANNIN à Madame Séverine PERREAU, Madame Mathilde WIELGOCKI à Monsieur Didier DOUSSET.

Etait absent excusé :

Madame Oumou DIASSE.

Secrétaire de séance : Madame Dominique CARON .

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	27/06/22
Accusé réception le	27/06/22
Numéro de l'acte	CT2022.3/040-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220622-lmc135326-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 22 JUIN 2022**

Nombre de votants : 72

Vote(s) pour : 72

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	27/06/22
Accusé réception le	27/06/22
Numéro de l'acte	CT2022.3/040-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220622-lmc135326-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 22 JUIN 2022**

N°CT2022.3/040-1

OBJET : **Aménagement** - ZAC de la Charmeraie à Boissy-Saint-Léger - Adoption de l'avenant n°4 au traité de concession d'aménagement. Approbation de la modification de l'échéancier prévisionnel du dossier de réalisation.

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 municipal de la commune de Boissy-Saint-Léger n°2014-29 du 7 février 2014 approuvant la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Charmeraie ;

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

VU la délibération du conseil municipal de la commune de Boissy-Saint-Léger n°2017-87 du 21 septembre 2017 adoptant le dossier de réalisation ainsi que le programme des équipements publics ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2019.4/092 du 2 octobre 2019 adoptant l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement de la ZAC de la Charmeraie ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2019.5/132-1 du 11 décembre 2019 approuvant la modification du programme des équipements publics de la ZAC de la Charmeraie et adoptant l'avenant n°2 au traité de concession d'aménagement ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2022.2/023 du 30 mars 2022 approuvant la modification du programme des équipements publics de la ZAC et adoptant l'avenant n°3 au traité de concession ;

CONSIDERANT que la commune de Boissy-Saint-Léger a créé la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Charmeraie par délibération du conseil municipal n°2014-29 du 7

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	27/06/22
Accusé réception le	27/06/22
Numéro de l'acte	CT2022.3/040-1
Identifiant télértransmission	094-200058006-20220622-lmc135326-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 22 JUIN 2022**

février 2014 susvisée ;

CONSIDERANT qu'elle s'étend sur une superficie d'environ 7 hectares, à l'ouest de la commune, à proximité du RER A, dans la partie sud du quartier de la Haie Griselle, bordée par l'avenue Charles de Gaulle ;

CONSIDERANT que les objectifs de l'opération sont les suivants ;

- Préserver et développer une activité commerciale dans le quartier de la Haie Griselle ;
- Garantir et renforcer la mixité sociale du quartier ;
- Offrir à la population un ensemble satisfaisant de services et de commerces ;
- Contribuer au désenclavement du quartier ;
- Assurer le parcours résidentiel des Boisséens ;

CONSIDERANT que la programmation prévoit la réalisation d'une nouvelle offre d'environ 650 logements, de 7 300 m² de surface de plancher (SDP) de commerces et de services, de salles associatives, de locaux d'activités et d'un parking souterrain ;

CONSIDERANT que par délibération du conseil municipal n°2015-105 du 29 juin 2015 susvisée, la SADEV 94 a été désignée aménageur de la ZAC ;

CONSIDERANT qu'un traité de concession a été signé le 23 septembre 2015 pour une durée de 10 ans et modifié par avenants n°1 et 2 respectivement conclus le 7 janvier 2020 et le 13 janvier 2020 ;

CONSIDERANT qu'un avenant n°3, en cours de signature, a été adopté par délibération du conseil de territoire n°CT2022.3/023 du 30 mars 2022 susvisée ;

CONSIDERANT que le dossier de réalisation ainsi que le programme des équipements publics ont été approuvés par délibération n°2017-87 du 21 septembre 2017 susvisée et le programme des équipements publics modifié le 11 décembre 2019 puis le 30 mars 2022 ;

CONSIDERANT que le traité de concession d'aménagement a été signé le 23 septembre 2015 pour une durée de 10 ans ;

CONSIDERANT que la maîtrise du foncier a nécessité une procédure d'expropriation qui ne s'est achevée qu'en 2020 et qui a retardé le démarrage des travaux ;

CONSIDERANT que l'opération prévoit en outre que la continuité commerciale soit maintenue sur le site pendant toute la durée des travaux, impliquant une opération tiroir et un phasage en deux temps de la démolition du centre commercial ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	27/06/22
Accusé réception le	27/06/22
Numéro de l'acte	CT2022.3/040-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220622-lmc135326-DE-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 22 JUIN 2022

CONSIDERANT que la partie nord du centre commercial a été démolie, permettant le démarrage des deux premiers lots de la ZAC en avril 2022 mais qu'il faudra attendre leur livraison pour démolir la partie sud du centre commercial et commercialiser les lots suivants à partir de 2025 ;

CONSIDERANT par conséquent que la durée de la concession doit être prolongée de 5 ans soit jusqu'au 22 septembre 2030 ;

CONSIDERANT qu'il convient, en outre, de modifier l'échéancier prévisionnel du dossier de réalisation afin de prendre en compte l'allongement de la durée de la concession ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 16 JUIN 2022,
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

ARTICLE 1 : **ADOPTE** l'avenant n°4, ci-annexé, au traité de concession d'aménagement de la ZAC de la Charmeraie.

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

ARTICLE 3 : **APPROUVE** la modification, ci-annexée, de l'échéancier prévisionnel du dossier de réalisation.

FAIT A CRETEIL, LE VINGT DEUX JUIN DEUX MIL VINGT DEUX.

Le Président,



Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	27/06/22
Accusé réception le	27/06/22
Numéro de l'acte	CT2022.3/040-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220622-lmc135326-DE-1-1

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



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

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

Avenant n°4 au traité de concession

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	4
ARTICLE 5 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT - CONDITIONS RESOLUTOIRES.....	6
ANNEXES.....	7

PROJET

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

ZAC LA CHARMERAIE A BOISSY-SAINT-LEGER

ENTRE :

L'établissement public territorial GRAND PARIS SUD EST AVENIR (GPSEA) Identifié sous le numéro SIREN 200 058 006, dont le siège a été fixé par le décret n°2015-1657 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris, 14 rue Le Corbusier - 94 000 CRETEIL.

Représenté par Monsieur Laurent CATHALA dûment habilité à signer le présent avenant par une délibération du conseil de territoire n°XXXXX en date du XXXX (annexe n° 1).

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

d'une part,

ET :

La Société d'Aménagement des Villes et du Département du Val-de-Marne - SADEV 94, société anonyme d'économie mixte au capital de 10 099 050 €, dont le siège social est situé au 31 rue Anatole France à Vincennes (Val-de-Marne), inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro B341.214.971, représentée par Monsieur Christophe RICHARD en sa qualité de Directeur Général de ladite société, dûment habilité aux fins des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par délibération du Conseil d'Administration en date du 14 mai 2019.

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

d'autre part.

PRÉAMBULE

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

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

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

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

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

Par délibération n°CT 2019.4/092 du conseil de territoire du 2 octobre 2019, un premier avenant au traité de concession d'aménagement a été adopté pour modifier le concédant de l'opération, devenu Grand Paris Sud Est Avenir et permettre à la Ville de Boissy-Saint-Léger de réaliser un nouvel apport foncier.

Par délibération n°CT2019.5/132-1 du conseil de territoire du 11 décembre 2019, la réalisation d'équipements publics en dehors du périmètre de la ZAC, par la commune de Boissy-Saint-Léger, a nécessité la modification du fonds de concours versé par l'aménageur à la Ville, la modification du programme des équipements publics et la passation d'un avenant n°2 au traité de concession conclu avec la SADEV 94.

Par délibération n° CT 2019.4/111-4 du conseil de territoire du 2 octobre 2019, Grand Paris Sud Est Avenir a adopté un programme de déploiement des conteneurs enterrés sur le territoire pour la période 2020-2025. L'opération de la ZAC de la Charmeraie intègre la mise en place de conteneurs enterrés. Ainsi afin d'intégrer une participation du territoire, correspondant au financement des coûts de génie civil pour la mise en place des conteneurs enterrés, un avenant numéro 3 au traité de concession a été conclu avec la SADEV 94.

La concession d'aménagement de La Charmeraie, a été signée le 23 septembre 2015 pour une durée de 10 ans et la réalisation de 650 logements.

Il s'agit d'une opération tiroir dans laquelle Sadev 94 s'est engagée à assurer une continuité commerciale, en maintenant l'activité de l'enseigne alimentaire Casino présente sur site. Il en a découlé la nécessité de démolir le centre commercial en deux phases.

Ainsi, depuis 2015, Sadev 94 a acquis l'ensemble du foncier, réaliser une première phase de démolition du centre commercial et céder les 2 premiers lots de l'opération à Nexity afin notamment d'y reconstituer les locaux de Casino ainsi que 140 logements.

Or, pour assurer l'activité commerciale sur site de l'enseigne alimentaire, la libération des lieux par Casino ne peut intervenir qu'à la livraison des travaux des lots 1 et 2 qui ont démarré par Nexity au mois d'avril 2022 et pour une durée de 30 mois.

Ainsi la vente des lots situés sur l'emplacement résiduel du centre commercial n'interviendra pas avant sa démolition, prévue désormais en 2025. C'est pourquoi un avenant de prolongation du traité de concession doit être conclu, afin de prolonger la durée de la concession jusqu'à fin 2030.

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

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

Initialement, l'article 5 était rédigé comme suit :

5.3. La durée de la concession est fixée à 10 années à compter de cette date de prise d'effet [date de prise d'effet correspondant à la date de signature de la concession d'aménagement, soit le 23 septembre 2015]. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'aléas ou dans le cas où l'aménageur n'aurait pas achevé sa mission, par avenant.

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

5.3. La durée de la concession est portée à 15 années à compter de sa date de prise d'effet, autrement dit à compter de sa date de signature, qui est intervenue le 23 septembre 2015. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'aléas ou dans le cas où l'aménageur n'aurait pas achevé sa mission, par avenant.

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

Fait à, le

Pour l'aménageur,
Christophe RICHARD
Directeur Général

Pour l'EPT,
Laurent CATHALA
Président

ANNEXES :

- Annexe 1 : Délibération du Conseil de territoire n° CT XXXXXX
- Annexe n° 2 : Extrait du conseil d'administration de la SADEV du XXXXXX

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

Annexe 2 :
ZAC La Charmeraié
Echéancier prévisionnel du dossier de réalisation modifié en mai 2022

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	TVA	TTC	A fin 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	Budget actualisé												
A: 400/150-Lot 5	4 155 000	831 000	4 986 000						4 986 000				
A: 400/160-Lot 6	2 048 000	409 600	2 457 600							2 457 600			
A: 400/170-Lot 7	4 420 000	884 000	5 304 000								5 304 000		
A: 400/180-Lot 8	5 180 000	1 036 000	6 216 000								6 216 000		
A: 400/190-Lot 9	6 520 000	1 304 000	7 824 000										7 824 000
A: 400/200-Lot 10-Adoma	2 385 005	238 500	2 623 505	2 623 506									-1
10-Vente de Charges Foncières	46 311 476	9 023 794	55 335 270	7 912 288	7 750 384			12 885 000	4 986 000	2 457 600	11 520 000		7 823 998
11-Vente en Etat Futur d'Achèvement	250 000		250 000				250 000						
20-Cessions Collectivités	327 000	67 362	394 362		394 363								-1
30-Subventions	2 400 000		2 400 000	360 000	240 000	720 000	1 080 000						
40-Participations	162 750		162 750	85 000	77 750								
50-Produits de Gestion	670 908	134 097	805 005	718 108	46 835	30 047	10 016						-1
60-Produits Financiers	50	6	56	30		26							
Sous-total recettes	50 122 184	9 225 259	59 347 443	9 075 426	8 509 332	750 073	1 340 016	12 885 000	4 986 000	2 457 600	11 520 000		7 823 996
10-Etudes	-353 800	-70 528	-424 328	-362 523	-44 529	-17 274							-2
20-Acquisitions	-13 906 229	-255 294	-14 161 523	-13 359 543	-206 766	-40 286	-533 856	-10 537	-10 537				2
30-Mise en État des Sols	-5 395 000	-1 083 392	-6 478 392	-1 561 196	-807 396	-1 829 800	-180 000	-2 040 003	-60 000				3
40-Travaux	-10 882 000	-2 177 136	-13 059 136	-298 027	-1 007 789	-4 377 850	-3 620 664	-469 130	-9 674	-1 008 000	-840 000	-840 000	-588 002
50-Travaux de Construction	-3 906 500	-781 300	-4 687 800	-2 579 846	-1 103 944	-819 120	-139 890	-45 000					
60-Honoraires Techniques	-1 838 000	-367 600	-2 205 600	-1 389 499	-446 674	-154 156	-157 219	-36 084	-16 404	-1 404	-1 404	-1 404	-1 352
70-Impôts et Assurances	-2 300 000		-2 300 000	-1 251 704	-294 086	-333 690	-309 000	-63 000	-42 500	-1 500	-1 500	-1 500	-1 520
80-Contentieux	-13 000	-2 598	-15 598	-15 146	-28	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-88
90-Gestion Locative	-4 411 000	-370 081	-4 781 081	-2 824 100	-475 044	-826 414	-655 523						
A10-Commercialisation	-170 000	-30 916	-200 916	-111 583	84 437	-52 163	-39 251	-30 325	-13 428	-13 428	-11 276	-6 972	-6 927
A20-Frais Divers	-2 185 800	-237 153	-2 422 953	-1 014 206	-161 677	-155 880	-155 880	-155 880	-155 880	-155 880	-155 880	-155 880	-155 910
A30-Frais Financiers	-1 449 500		-1 449 500	-459 644	-296 496	6 107	-716 174	14 859	-64 226	16 512	16 512	16 512	16 538
A40-Rémunération Société	-3 297 760		-3 297 760	-787 516	-93 724	-677 390	-311 726	-492 226	-547 446	-193 866	-193 866		
Sous-total dépenses	-50 108 589	-5 375 998	-55 484 587	-26 014 533	-4 853 716	-9 277 964	-6 819 231	-3 327 374	-920 143	-1 357 614	-1 187 462	-989 292	-737 258
Sous-total trésorerie transitoire	-1	1	-3 849 261	10 196 926	-5 764 247	-2 014 776	-964 335	-2 301 843	-775 644	270 756	-816 924	-517 404	-1 161 770
Trésorerie brute				-6 742 181	-8 850 812	-19 393 479	-25 837 029	-18 581 246	-15 291 033	-13 920 291	-4 404 677	-5 911 373	13 595