

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 12 OCTOBRE 2022**

**N°CT2022.4/063-1**

L'an deux mille vingt-deux, le douze octobre 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 la majorité des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

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

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Philippe LLOPIS, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur François VITSE, Madame France BERNICHI, Monsieur Maurice BRAUD, Madame Dominique CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Marie-Carole CIUNTU, Madame Julie CORDESSE, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Patrick DOUET, Madame Virginie DOUET, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Frédérique HACHMI, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Ludovic NORMAND, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Madame Marie VINGRIEF, Monsieur Michel WANNIN, Madame Mathilde WIELGOCKI, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Jean-Pierre BARNAUD à Madame Sophie LE MONNIER, Monsieur Yvan FEMEL à Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Didier DOUSSET à Madame Carine REBICHON-COHEN, Monsieur Eric TOLEDANO à Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Philippe BIEN à Monsieur Maurice BRAUD, Madame Anne-Marie BOURDINAUD à Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Bruno CARON à Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA à Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Patrice DEPREZ à Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Philippe GERBAULT à Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Rosa LOPES à Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur François VITSE, Madame Séverine PERREAU à Monsieur Michel WANNIN, Monsieur Michel SASPORTAS à Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Raphaël SESSA à Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Laurence WESTPHAL à Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD.

Etaient absents excusés :

Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Monsieur Vincent BEDU, Madame Catherine DE RASILLY, Madame Oumou DIASSE, Madame Jacqueline LETOUZEY, Madame Sonia RABA.

Secrétaire de séance : Monsieur Mohamed CHIKOUCHE.

Nombre de votants : 60

Vote(s) pour : 60

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/10/22
Accusé réception le	19/10/22
Numéro de l'acte	CT2022.4/063-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221012-lmc137852-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 12 OCTOBRE 2022**

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/10/22
Accusé réception le	19/10/22
Numéro de l'acte	CT2022.4/063-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221012-lmc137852-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 12 OCTOBRE 2022**

**N°CT2022.4/063-1**

**OBJET :** **Aménagement - ZAC Pointe du Lac à Créteil - Adoption de l'avenant n°6 à la convention publique d'aménagement de la ZAC Pointe du Lac à Créteil.**

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

**VU** le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 311-1 et suivants ;

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

**VU** les délibérations du conseil municipal de la commune de Créteil n°2003.8/2.040 et 2003.8/2.041 du 8 décembre 2003 approuvant la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Pointe du Lac à Créteil et désignant comme concessionnaire la société d'économie mixte d'aménagement et d'équipement de la ville de Créteil ;

**VU** la délibération du conseil municipal de la commune de Créteil n°2004.5/2.03 du 17 mai 2004 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC ;

**VU** la convention d'aménagement signée le 22 décembre 2003, désignant Créteil Habitat SEMIC comme aménageur de la ZAC Pointe du Lac à Créteil, modifiée par voie d'avenants et, en dernier lieu, le 2 septembre 2016 ;

**VU** le bilan établi par l'aménageur en date du 11 avril 2022 ;

**CONSIDERANT** que la zone d'aménagement concerté (ZAC) Pointe du Lac à Créteil a été créée et concédée à la société d'économie mixte d'aménagement et d'équipement de la ville de Créteil (SEMAEC) par délibérations du conseil municipal de la commune de Créteil n°2033.8/2.040 et n°2033.8/041 du 8 décembre 2003 susvisées ; que la convention publique d'aménagement a été concédée à la SEMAEC (à laquelle Créteil Habitat SEMIC s'est substitué depuis lors) le 22 décembre 2003 ;

**CONSIDERANT** que le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du conseil municipal n°2004.5/2.03 du 17 mai 2004 susvisée ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/10/22
Accusé réception le	19/10/22
Numéro de l'acte	CT2022.4/063-1
Identifiant téléransmission	094-200058006-20221012-lmc137852-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 12 OCTOBRE 2022**

**CONSIDERANT** que les objectifs de l'opération étaient d'organiser un espace de transition urbaine et paysagère entre la base de loisirs et le parc municipal des sports d'une part, et les quartiers de logements du sud-est d'autre part, permettant de développer l'offre en équipements sportifs et en habitations dans un site de grande qualité et destiné à bénéficier d'une desserte exceptionnelle en transports en commun ;

**CONSIDERANT** que la ZAC s'étend au sud de la commune, en entrée de ville, sur un site de 21,5 hectares, bordé par la base de loisirs et le lac de Créteil d'une part et le parc des sports Dominique Duvauchelle d'autre part ; qu'elle est également située à proximité de la station de métro-ligne 8 Pointe du lac et directement desservie par la ligne de bus 393 en site propre ;

**CONSIDERANT** qu'y ont été réalisés près de 1000 logements, en accession et en locatif social, une résidence universitaire et des commerces de proximité ainsi que de nombreux équipements tels qu'une maison de l'enfance comprenant un groupe scolaire et une crèche, un centre universitaire STAPS, un foyer pour adultes autistes ;

**CONSIDERANT** qu'afin de faire évoluer le programme des équipements publics et le périmètre d'opération, les dossiers de création et de réalisation de la ZAC ont été modifiés à plusieurs reprises et, en dernier lieu, le 27 juin 2016 ;

**CONSIDERANT** que des avenants successifs à la convention publique d'aménagement ont été en conséquence conclus et en dernier lieu le 2 septembre 2016 ;

**CONSIDERANT** que la convention publique d'aménagement a été prorogée jusqu'au 21 décembre 2022 ;

**CONSIDERANT** qu'en outre, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, GPSEA est compétent pour poursuivre l'opération d'aménagement de la ZAC Pointe du Lac en lieu et place de la ville de Créteil et s'est substitué à cette dernière en qualité de concédant dans le cadre de la convention publique d'aménagement précitée ;

**CONSIDERANT** que la ZAC est aujourd'hui réalisée à 100% et présente un résultat provisoire excédentaire de 2 090 800 € au vu du bilan établi par l'aménageur en date du 11 avril 2022 ;

**CONSIDERANT** que ce bilan présente en effet un budget total prévisionnel inscrit de 71 812 600 € HT en dépenses et 73 903 400 € HT en recettes ;

**CONSIDERANT** qu'en vertu du principe de neutralité des transferts, validé par la commission locale des charges territoriales (CLECT) du 16 novembre 2018, il est

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/10/22
Accusé réception le	19/10/22
Numéro de l'acte	CT2022.4/063-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221012-lmc137852-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 12 OCTOBRE 2022**

convenu que le bilan excédentaire ou déficitaire des opérations d'aménagement dont le programme a été engagé, délibéré et mis en œuvre par les communes avant le transfert de la compétence doit être supporté par ces dernières ;

**CONSIDERANT** que le résultat excédentaire doit en conséquence revenir à la commune de Créteil, en vertu de ce principe ; que cette dernière souhaite une reprise anticipée du résultat provisoire avant le 31 décembre 2022 ;

**CONSIDERANT** que, dans cette optique et à l'instar de ce qui avait été fait sur la ZAC des Côteaux des Sarrazins à Créteil ou de la ZAC Aimé Césaire à Bonneuil-sur-Marne, il convient de modifier, par voie d'avenant n°6, la convention publique d'aménagement afin de prévoir la substitution de personne publique et le reversement du résultat, dès avant la clôture de la ZAC ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,  
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 06 OCTOBRE 2022,  
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,  
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**ARTICLE 1 :**           **ADOPTE** l'avenant n°6, ci-annexé, à la convention publique d'aménagement de la ZAC Pointe du Lac à Créteil conclue avec Créteil Habitat SEMIC.

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

FAIT A CRETEIL, LE DOUZE OCTOBRE DEUX MILLE VINGT-DEUX.

Le Président,



Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/10/22
Accusé réception le	19/10/22
Numéro de l'acte	CT2022.4/063-1
Identifiant téléransmission	094-200058006-20221012-lmc137852-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 12 OCTOBRE 2022**

Signé  
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/10/22
Accusé réception le	19/10/22
Numéro de l'acte	CT2022.4/063-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221012-lmc137852-DE-1-1



**VILLE DE CRETEIL**

**GRAND PARIS SUD EST AVENIR**

**Convention publique d'aménagement pour la réalisation de la ZAC Pointe du Lac à Créteil**

*Avenant n°6 à la convention publique d'aménagement*

PROJET

## SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	4
ARTICLE 1 – Substitution de la commune par Grand Paris Sud Est Avenir .....	5
ARTICLE 2 – Modification de l’article 31 « Règlement final des opérations ».....	5
ARTICLE 3 – Dispositions générales.....	5
ANNEXES.....	6

PROJET



## CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

### ZAC de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly à Créteil

#### **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°xxxx (annexe n°1).

Ci-après dénommé « le concédant » ou « GPSEA »

D'une part,

#### **ET :**

Créteil Habitat SEMIC, Société Anonyme d'Economie Mixte Locale, au capital de 9.555.180,00 €, dont le siège est à CRETEIL (94000) 7, rue des Ecoles, identifiée au RCS CRETEIL sous le numéro SIREN 672 003 118, représentée par Monsieur Franck JAHANDIER, en sa qualité de Directeur Général de ladite société, fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a accepté en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite société en date du 11 septembre 2020 (annexe 2).

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

D'autre part.

Les signataires étant ci-après désignés les « parties »

## PRÉAMBULE

Par délibération du 8 décembre 2003, le conseil municipal de Créteil a créé la zone d'aménagement concerté (ZAC) Pointe du Lac à Créteil d'une superficie de 15 hectares.

Les objectifs de l'opération étaient d'organiser un espace de transition urbaine et paysagère entre la base de loisirs et le parc municipal des Sports, d'une part, et les quartiers de logements du sud-est d'autre part, permettant de développer l'offre en équipements sportifs et en habitations dans un site de grande qualité et destiné à bénéficier d'une desserte exceptionnelle en transports en commun.

Aux termes d'une convention publique d'aménagement signée le 22 décembre 2003, la ville de Créteil a concédé la mission d'aménager ladite ZAC à la société d'aménagement et d'équipement de la ville de Créteil – SEMAEC.

Un premier avenant à la concession d'aménagement a été signé le 10 novembre 2006 afin d'intégrer une modification du programme d'aménagement et des équipements publics, et tenir compte de l'augmentation du nombre de logements.

Un avenant n°2, en date du 22 janvier 2007, a permis d'acter la fusion de la SEMAEC par la SEMIC, qui est devenue titulaire de la concession.

Un avenant n°3, en date du 26 octobre 2006, a prorogé la concession jusqu'au 21 décembre 2022.

Un avenant n°4, en date du 9 septembre 2011, a pris en compte une modification du programme et une extension du périmètre de la ZAC le portant à 18,3 hectares.

Un avenant n°5, en date du 2 septembre 2016, a pris en compte une modification du programme et du périmètre de la ZAC le portant à 21,5 hectares environ.

En outre, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, GPSEA est compétent pour poursuivre l'opération d'aménagement de la ZAC Pointe du Lac en lieu et place de la ville de Créteil et s'est substitué à cette dernière en qualité de concédant dans le cadre de la convention publique d'aménagement précitée.

Il convient de modifier en conséquence la convention publique d'aménagement.

Par ailleurs, la ZAC est réalisée aujourd'hui à 100 % et présente un bilan excédentaire. Compte-tenu de l'état d'avancement de l'opération et des prévisions de l'aménageur, peut être prévu, le versement du résultat excédentaire d'opération et ce dès avant la clôture de la ZAC.

Afin de permettre ce versement du boni réalisé au concédant avant la clôture de la ZAC, il est nécessaire de modifier le traité de concession et de compléter l'article 31 de la manière exposée ci-après.

Les parties se sont rapprochées afin d'arrêter les termes du présent avenant.

**CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1 : SUBSTITUTION DE LA COMMUNE PAR GRAND PARIS SUD EST AVENIR**

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, GPSEA s'est substitué à la ville de Créteil à la convention publique d'aménagement du 22 décembre 2003.

En lieu et place de COMMUNE, il convient de lire désormais CONCEDANT.

### **ARTICLE 2 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 31 « RÈGLEMENT FINAL DES OPÉRATIONS »**

L'article 31 de la convention publique d'aménagement de la ZAC Pointe du Lac à Créteil, en date du 22 décembre 2003 est complété comme suit par l'adjonction d'un nouvel alinéa :

« A titre exceptionnel, au vu de l'avancée de l'opération et du résultat prévisionnel, une partie de l'excédent de l'opération pourra être versée au concédant, dès avant la clôture de la ZAC. La fraction ainsi versée pourra atteindre jusqu'à 100 % du résultat à terminaison ».

### **ARTICLE 3 : DISPOSITIONS GENERALES**

Toutes les clauses et conditions définies dans la convention du 22 décembre 2003 et ses avenants, non modifiées par le présent avenant, restent applicables à l'opération.

#### ANNEXES :

- Annexe n° 1 : Délibération du conseil de territoire n°xxx du xxx 2022
- Annexe n° 2 : Extrait du conseil d'administration de Créteil Habitat SEMIC du 11 septembre 2020

Fait à Créteil, le .....en deux (2) exemplaires originaux

Pour Créteil Habitat SEMIC  
Franck JAHANDIER  
Directeur Général

Pour Grand Paris Sud Est Avenir,  
Laurent CATHALA  
Le Président

**Annexe 1** : Délibération du Conseil de Territoire n°xxx du xx approuvant l'avenant n°6 au traité de concession de la ZAC Pointe du Lac à Créteil

PROJET

Annexe 2 – Délibération n°2020-09/04 du Conseil d'Administration de Créteil Habitat SEMIC du 11 septembre 2020



**CONSEIL D'ADMINISTRATION**  
**DU 11 Septembre 2020**  
**Délibération n° 2020-09/04**

L'AN DEUX MIL VINGT le 11 septembre à 10h30, les membres du Conseil d'Administration de CRETEIL-HABITAT-SEMIC, régulièrement convoqués, se sont réunis en la salle Jean Cocteau 14, rue des Ecoles, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA.

**PRESENTS :**

*Administrateurs :*

- Monsieur Laurent CATHALA, Président,
- Madame Josette SOL,
- Monsieur Joël PESSAQUE,
- Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND,
- Madame Nelly DIALLO,
- Monsieur Moncef MAIZ,
- Madame Marie-Louise CAMARA,
- Madame Murielle CHRISTON,
- Madame Véronique LAMBERT,
- Madame Inès PETRIS
- Madame Sophie FERRACCI,

*Censeur :*

- Monsieur Aurélien DELEU,

*Représentants des locataires :*

- Madame Laurette GALICHET,
- Monsieur Mohamed EL FARKH,
- Madame Jocelyne CLAVEL,
- Madame Catherine DEMUTH,
- Madame Marie-Josèphe LIBERT,

**Madame Sylvie SIMON-DECK** donne pouvoir à **Monsieur Laurent CATHALA**,  
**Monsieur Michel WANNIN** donne pouvoir à **Madame Murielle CHRISTON**,  
**Madame Patrice DEPRez** donne pouvoir à **Madame Josette SOL**,  
**Monsieur Eric TOLEDANO** donne pouvoir à **Monsieur Moncef MAIZ**,  
**Monsieur Mathias LEVY-NOGUERES** donne pouvoir à **Madame Véronique LAMBERT**,  
**Madame Fedwa KADRI** donne pouvoir à **Madame GARRIGOU-GAUCHERAND**.

**ABSENTS EXCUSES :**

- Madame Sylvie SIMON-DECK,
- Monsieur Michel WANNIN,
- Madame Patrice DEPRez,
- Monsieur Eric TOLEDANO,
- Monsieur Thierry HEBBRECHT,
- Monsieur Mathias LEVY-NOGUERES,
- Madame Fedwa KADRI.

**OBJET :** Désignation du Directeur Général.

CRÉTEIL - HABITAT - SEMIC

7, rue des Écoles - 94048 Créteil Cedex - Tél. : 01 45 17 40 00 - Fax : 01 45 17 40 99 - [www.creteil-habitat.com](http://www.creteil-habitat.com)  
SAEML au capital de 9 555 180 € / Siège social : 7 rue des Écoles, 94000 CRETEIL / RCS Créteil B 672 003 118 / Siret 672 003 118 00060 / Code APE 6820 A

**OBJET** : Désignation du Directeur Général.

**LE CONSEIL,**

**VU** l'article L 1521-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** les articles 22 et 23 des statuts de CRETEIL-HABITAT-SEMIC,

**VU** la candidature proposée par Monsieur le Président,

**DELIBERE**

**Article 1 :** **CONFIRME** la séparation des fonctions de Président et de Directeur Général.

**Article 2 :** **DESIGNE** Monsieur Frank JAHANDIER aux fonctions de Directeur Général de CRETEIL-HABITAT-SEMIC.

**Article 3 :** **DIT** qu'en application de l'article 23 – alinéa 6 des statuts de CRETEIL-HABITAT-SEMIC, le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société,

**Article 4 :** **DIT** que Monsieur Frank JAHANDIER ne recevra aucune rémunération pour cette fonction.

Fait à CRETEIL, le **11 SEP. 2020**

Le Directeur Général

Frank JAHANDIER

