

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 15 FÉVRIER 2023**

**N°CT2023.1/006**

L'an deux mille vingt-trois, le quinze février 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.

Monsieur Régis CHARBONNIER, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Patrick FARCY, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Julien BOUDIN, vice-présidents.

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur François VITSE, Madame France BERNICHI, Monsieur Vincent BEDU, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Madame Dominique CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Madame Marie-Carole CIUNTU, Madame Julie CORDESSE, Madame Catherine DE RASILLY, 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 Sophie LE MONNIER, Madame Jacqueline LETOUZEY, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Akli MELLOULI, Monsieur Ludovic NORMAND, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Sonia RABA, 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 Laurence WESTPHAL, Madame Mathilde WIELGOCKI, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Madame Marie-Christine SEGUI à Monsieur Jean-Edgar CASEL, Monsieur Luc CARVOUNAS à Monsieur François VITSE, Monsieur Yves THOREAU à Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Jean-Philippe BIEN à Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE à Monsieur Etienne FILLOL, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA à Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Madame Patrice DEPREZ à Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Oumou DIASSE à Monsieur Julien BOUDIN, Monsieur Patrick DOUET à Monsieur Denis OZTORUN, Madame Séverine PERREAU à Madame Josette SOL, Madame Marie VINGRIEF à Madame Julie CORDESSE, Monsieur Michel WANNIN à Monsieur Jean-François DUFEU.

Etaient absents excusés :

Madame Françoise LECOUFFLE, Monsieur Philippe LLOPIS, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Philippe GERBAULT, Madame Corine KOJCHEN, Madame Rosa LOPES.

Secrétaire de séance : Madame Catherine DE RASILLY.

Nombre de votants : 66

Vote(s) pour : 66

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/02/23
Accusé réception le	16/02/23
Numéro de l'acte	CT2023.1/006
Identifiant télétransmission	094-200058006-20230215-lmc141712A-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 15 FÉVRIER 2023**

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 2

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/02/23
Accusé réception le	16/02/23
Numéro de l'acte	CT2023.1/006
Identifiant télétransmission	094-200058006-20230215-lmc141712A-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 15 FÉVRIER 2023**

**N°CT2023.1/006**

**OBJET :** **Aménagement** - ZAC Cité Verte Fosse Rouge à Sucy-en-Brie. Attribution de la concession d'aménagement de la ZAC. Approbation du projet de traité de concession d'aménagement.

**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 les articles L. 3000-1 et suivants et R. 3000-1 et suivants ;

**VU** le code de l'urbanisme et notamment les articles R. 300-4 à R. 300-9 ;

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

**VU** la délibération du conseil de territoire n°CT2018.6/136 du 5 décembre 2018 initiant la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Cité Verte-Fosse Rouge et adoptant les objectifs et modalités de la concertation ;

**VU** la délibération du conseil de territoire n°CT2022.1/004-1 du 9 février 2022 tirant le bilan de la concertation préalable à la ZAC Cité Verte Fosse Rouge à Sucy-en-Brie ;

**VU** la délibération du conseil de territoire n°CT2022.1/004-2 du 9 février 2022 lançant la procédure de consultation afin de désigner un aménageur pour la mise en œuvre opérationnel de la ZAC Cité Verte Fosse Rouge à Sucy-en-Brie ;

**VU** la délibération du conseil de territoire n°CT2022.4/062 du 12 octobre 2022 approuvant le dossier de création de la ZAC Cité Verte Fosse Rouge à Sucy-en-Brie ;

**CONSIDERANT** que, par sa localisation en cœur de ville, le quartier de la Cité Verte Fosse Rouge à Sucy-en-Brie a vocation à demeurer un quartier à dimension d'habitat offrant un cadre de vie de qualité à la faveur tout à la fois de son histoire, de sa proximité avec la nature et d'une offre de services de proximité indispensable au bon fonctionnement du quartier ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/02/23
Accusé réception le	16/02/23
Numéro de l'acte	CT2023.1/006
Identifiant télérmission	094-200058006-20230215-lmc141712A-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 15 FÉVRIER 2023**

**CONSIDERANT** que ce quartier offre aujourd'hui l'opportunité d'un développement urbain dans le respect de son identité, alliant des aménagements publics qualitatifs, des équipements et services de proximité, dans une démarche volontaire et particulièrement significative de mixité sociale pour favoriser le parcours résidentiel au sein du quartier de sa population et de répondre, dans sa mesure, au besoin de la ville en logements notamment sociaux et au besoin de logement pour tous à l'échelle de Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA), notamment ;

**CONSIDERANT** qu'à cet effet, par délibération n°CT2018.6/136 du 5 décembre 2018 susvisée, le conseil de territoire a initié la création d'une ZAC, en a fixé les objectifs et établi les modalités de concertation ;

**CONSIDERANT** que les objectifs de cette opération sont ainsi de :

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

**CONSIDERANT** que, de manière générale, le projet s'inscrit dans une démarche environnementale, notamment en matière de conception du projet urbain, des espaces publics et des îlots bâtis ;

**CONSIDERANT** que, par délibération n°CT2022.1/004-1 du 9 février 2022 susvisée, le conseil de territoire a tiré le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC et approuvé le dossier de création de la ZAC par délibération n°CT2022.4/062 du 12 octobre 2022 susvisée ;

**CONSIDERANT** que le programme prévisionnel des constructions qui sera réalisé à l'intérieur de la ZAC est d'environ 38 255 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) et comprend :

- La création d'environ 35 575 m<sup>2</sup> de SDP à destination de logements ;
- La création d'environ 1 031 m<sup>2</sup> de SDP dédiés à des commerces et activités ;
- La création d'environ 1 687 m<sup>2</sup> de SDP pour la réalisation de locaux d'activités destinés à accueillir commerces et services pouvant s'implanter en rez-de-chaussée des futures constructions ;

**CONSIDERANT** que le programme des équipements publics vise quant à lui :

- L'aménagement de la Cité Verte et notamment le traitement du virage, aujourd'hui facteur d'accidents quasi-quotidiens ;
- La requalification et l'aménagement de la rue de la Cité Verte partie sud, y compris le stationnement unilatéral et la mise en place d'un dépose-minute ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/02/23
Accusé réception le	16/02/23
Numéro de l'acte	CT2023.1/006
Identifiant télértransmission	094-200058006-20230215-lmc141712A-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 15 FÉVRIER 2023**

- La requalification de la rue du Moulin d'Amboile ;
- La réalisation d'un parking paysagé Moulin d'Amboile ;
- L'aménagement de cheminements piétons entre la rue du Moulin d'Amboile et le parvis de la nouvelle place publique ;
- La création d'espaces verts et d'une aire de jeux entre la rue du Moulin d'Amboile et le parvis ;
- L'aménagement du parvis de la nouvelle place publique ;
- L'aménagement de cheminements piétons entre les nouveaux lots ;
- L'élargissement de certaines voies permettant un meilleur confort aux usagers ;
- La requalification de la rue de la Fosse Rouge ;
- L'aménagement de l'allée Rubens et de la rue du Grand Val en lien avec le parc du Morbras ;

**CONSIDERANT** que, pour permettre la mise en œuvre de l'opération, il convient désormais d'attribuer la concession d'aménagement et d'en approuver le traité de concession, au terme d'une consultation lancée en février 2022 ;

**CONSIDERANT** que, par délibération n°CT2022.1/004-2 du 9 février 2022 susvisée, le conseil de territoire a :

- Lancé la procédure de consultation afin de désigner un aménageur pour la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC Cité Verte Fosse Rouge à Sucy-en-Brie ;
- Créé une commission *ad hoc*, composée d'un Président, de 5 membres titulaires et 5 membres suppléants, a été constituée et chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues, préalablement à l'engagement de la négociation des offres ;
- Désigné Monsieur Jean-François DUFEU comme président de cette commission et personne habilitée à conduire les négociations et à signer la concession d'aménagement ;

**CONSIDERANT** que, compte tenu de la complexité de l'opération, GPSEA a souhaité lancer la consultation sous le régime des concessions avec transfert de risque, tel que prévu par les articles R.300-4 à R.300-9 du code de l'urbanisme renvoyant aux articles L.3120-1 et suivants et R.3121-1 et suivants du code de la commande publique ;

**CONSIDERANT** que le montant total des produits estimé de cette opération d'aménagement, 28 664 098 € HT, étant supérieur au seuil européen de 5 382 000 € HT, il a été convenu de lancer cette consultation selon une procédure formalisée dite restreinte (dépôt et sélection des candidatures, puis dépôt des offres pour les seuls candidats admis à en déposer) ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/02/23
Accusé réception le	16/02/23
Numéro de l'acte	CT2023.1/006
Identifiant télétransmission	094-200058006-20230215-lmc141712A-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 15 FÉVRIER 2023**

**CONSIDERANT** que l'avis d'appel public à candidatures a été envoyé à la publication le 29 avril 2022 et publié au sein des supports suivants : JOUE, BOAMP, Moniteur des travaux publics et sur MarchésOnline ;

**CONSIDERANT** qu'à la date limite de réception des candidatures fixée au 30 mai 2022, quatre plis ont été reçus dans les délais :

- SADEV 94 ;
- SAS Villes et Projets ;
- Paris Sud Aménagement ;
- SEMAVO ;

**CONSIDERANT** qu'après examen de leurs garanties des moyens techniques et humains, garanties professionnelles ainsi que de leurs capacités économiques et financières, et de la complétude de l'ensemble des renseignements demandés aux candidats dans l'avis de concession, trois candidats ont été admis à présenter une offre : SADEV 94, SEMAVO et Paris Sud Aménagement ;

**CONSIDERANT** que la date de remise des offres a été fixée au 5 septembre 2022 ; que seuls deux candidats ont remis une offre : SEMAVO et SADEV 94 ;

**CONSIDERANT** qu'à la suite de l'analyse des offres reçues, la commission *ad hoc* a émis un avis favorable à l'engagement des négociations avec les deux candidats ayant remis une offre lors de sa séance du 28 septembre 2022 ;

**CONSIDERANT** que les deux candidats ont été conviés à une réunion de négociation fixée, selon le candidat, au 10 et 14 octobre 2022, avant d'être invités, à remettre leurs offres ajustées avant le 20 octobre 2022 ;

**CONSIDERANT** qu'à la suite de la réception de ces offres ajustées, les deux candidats ont été invités à répondre, par écrit, à une série de questions complémentaires ; que deux tours de négociation supplémentaires ont ainsi été organisés avec des dates de remises des offres ajustées et finales respectivement fixées au 15 novembre 2022 et 8 décembre 2022 ;

**CONSIDERANT** que le rapport d'analyse des offres finales rend compte du déroulement de la procédure et, en particulier, de la phase de négociation ; qu'il présente, au regard des deux critères de jugement des offres définis dans le règlement de la consultation, les motifs du choix du soumissionnaire auquel il est proposé d'attribuer le contrat de concession en cause ;

**CONSIDERANT** que les deux critères classés par ordre décroissant d'importance sont les suivants :

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/02/23
Accusé réception le	16/02/23
Numéro de l'acte	CT2023.1/006
Identifiant téléransmission	094-200058006-20230215-lmc141712A-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 15 FÉVRIER 2023**

- Valeur technique (70 points) de l'offre notée sur la base des éléments fournis par le soumissionnaire dans le mémoire technique et méthodologique selon :
  - La qualité de la note méthodologique proposée ;
  - La pertinence de la compréhension des enjeux ;
  - La qualité et la cohérence du calendrier prévisionnel ;
- Valeur financière (30 points) analysée sur la base de la rémunération proposée par le soumissionnaire et appliquée au bilan financier prévisionnel fourni et l'indemnité spéciale de liquidation ;

**CONSIDERANT** qu'*in fine*, l'offre du candidat SADEV 94 apparaît la plus satisfaisante :

- D'un point de vue technique, le candidat a parfaitement démontré sa bonne compréhension du projet de ZAC ; il a su mettre en avant ses capacités à piloter une opération d'une telle envergure ; le candidat a fait un travail important sur la production de visuels, de grande qualité, ce qui a apporté de la lisibilité à ses propos ; l'audition a permis au candidat d'apporter les réponses nécessaires aux interrogations de la MOA, de manière qualitative et pertinente ;
- Sur le volet financier, la proposition financière du candidat dans son offre finale apparaît cohérente et conforme aux attentes du projet d'aménagement ; le candidat a proposé des taux de rémunération similaires aux pratiques des aménageurs intervenant sur le territoire de GPSEA et un montant global proportionné au bilan prévisionnel ;

**CONSIDERANT** qu'après étude et analyse approfondie de ces offres, au regard des critères de jugement hiérarchisés prévus par le règlement de la consultation et au vu de l'avis émis par la commission *ad hoc* le 14 décembre 2022, l'élu habilité propose au conseil de territoire de retenir comme attributaire le candidat SADEV 94, sur la base des propositions contenues dans son offre finale ;

**CONSIDERANT** que le contrat de concession qu'il est proposé de conclure avec le concessionnaire sera d'une durée de 8 ans ;

**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** qu'aucune participation du concédant n'est prévue dans le cadre de cette opération qui est réalisée aux risques de l'aménageur ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/02/23
Accusé réception le	16/02/23
Numéro de l'acte	CT2023.1/006
Identifiant télétransmission	094-200058006-20230215-lmc141712A-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 15 FÉVRIER 2023**

**CONSIDERANT** que le bilan financier prévisionnel de l'opération est établi selon la répartition suivante :

- 32 768 598 € HT en dépenses ;
- 32 768 598 € HT en recettes ;

**CONSIDERANT** qu'il convient de préciser que la rémunération de l'aménageur est, quant à elle, estimée à 1 502 504 € ;

**CONSIDERANT** que les documents relatifs à l'analyse des offres sont mis à disposition au sein du service de la commande publique de GPSEA situé 14 rue le Corbusier à Créteil ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,  
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 09 FEVRIER 2023,  
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,  
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**ARTICLE 1 : ATTRIBUE** la concession d'aménagement de la ZAC Cité Verte Fosse Rouge à Sucy-en-Brie à la SADEV 94.

**ARTICLE 2 : APPROUVE** le traité de concession d'aménagement de la ZAC Cité Verte Fosse Rouge à Sucy-en-Brie avec la SADEV 94, ci-annexé.

**ARTICLE 3 : AUTORISE** Monsieur Jean-François DUFEU, personne habilitée à conduire les négociations et à signer la concession d'aménagement, à signer ledit traité de concession d'aménagement avec la SADEV 94.

FAIT A CRETEIL, LE QUINZE FÉVRIER DEUX MILLE VINGT-TROIS.

Le Président,



Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/02/23
Accusé réception le	16/02/23
Numéro de l'acte	CT2023.1/006
Identifiant télétransmission	094-200058006-20230215-lmc141712A-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 15 FÉVRIER 2023**

Signé  
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/02/23
Accusé réception le	16/02/23
Numéro de l'acte	CT2023.1/006
Identifiant télétransmission	094-200058006-20230215-lmc141712A-DE-1-1



**TRAITÉ DE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT  
POUR LA REALISATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)  
CITE VERTE FOSSE ROUGE**

**À SUCY-EN-BRIE**

**Entre :**

**L'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir**

**Et :**

**SADEV 94**

**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 Jean-François DUFEU dûment habilité à signer le présent traité par une délibération du conseil de territoire n°CT2022.1/004-2 du 9 février 2022

Ci-après dénommé par les mots le « Concédant », la « Collectivité » ou « GPSEA ».

**D'une part,**

**Et**

**La société dénommée SADEV94** au capital de 10 099 050 € ayant son siège social à 31 rue Anatole France 94306 Vincennes Cedex

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Créteil sous le numéro B 341 214 971,

Représentée par ; **Monsieur** Christophe Richard, son Directeur Général

Ci-après dénommé le « Concessionnaire » ou « l'Aménageur ».

**D'autre part.**

## SOMMAIRE

TITRE I - MODALITES GENERALES .....	8
ARTICLE 1 - OBJET DU TRAITE DE CONCESSION.....	8
ARTICLE 2 - MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE.....	11
ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT.....	14
ARTICLE 4 - OPERATIONS NON PREVUES AUX TERMES DU PRESENT TRAITE DE CONCESSION .....	15
ARTICLE 5 - DATE D'EFFET ET DUREE DU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT .....	16
ARTICLE 6 - CHOIX ET REMUNERATION DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPECIALISTES .....	16
ARTICLE 7 - PROPRIETE DES DOCUMENTS .....	17
ARTICLE 8 - PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES .....	17
ARTICLE 9 - ASSURANCES.....	17
ARTICLE 10 - ORGANISATION DU SUIVI DU TRAITE.....	18
TITRE II - DISPOSITIONS FONCIERES .....	19
ARTICLE 11 - SITUATION FONCIERE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PERIMETRE DE L'OPERATION.....	19
ARTICLE 12 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES.....	19
ARTICLE 13 - RELOGEMENT DES OCCUPANTS.....	21
ARTICLE 14 - INTERVENTIONS SUR LE DOMAINE PUBLIC.....	21
ARTICLE 15 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS BATIS OU NON BATIS .....	22
TITRE III - REALISATION DES OUVRAGES ET DES EQUIPEMENTS .....	24
ARTICLE 16 - PROGRAMME DES TRAVAUX A LA CHARGE DU CONCESSIONNAIRE .....	24
ARTICLE 17 - PRESENTATION DES AVANT - PROJETS ET PROJETS D'EXECUTION - ETUDES TECHNIQUES .....	24
ARTICLE 18 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION .....	24
ARTICLE 19 - INDEMNITES AUX TIERS.....	25
ARTICLE 20 - ENTRETIEN DES OUVRAGES.....	25
ARTICLE 21 - REMISE ET TRANSFERT DES OUVRAGES .....	25
TITRE IV - DISPOSITIONS FINANCIERES .....	28
ARTICLE 22 - FINANCEMENT DE L'OPERATION .....	28
ARTICLE 23 - GESTION DE LA TRESORERIE.....	29
ARTICLE 24 - COMPTABILITE, BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS GLOBAUX.....	29
ARTICLE 25 - AVANCE DE TRESORERIE .....	31
ARTICLE 26 - GARANTIE DES EMPRUNTS .....	31
ARTICLE 27 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR .....	31
TITRE V - MODALITES D'EXECUTION ET D'EVOLUTION DU TRAITE .....	34

ARTICLE 28 - EXECUTION ET MODIFICATION DU TRAITE .....	34
TITRE VI - MODALITES D'EXPIRATION DU TRAITE .....	38
ARTICLE 29 - REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION.....	38
ARTICLE 30 - RACHAT - DECHEANCE - RESILIATION .....	38
ARTICLE 31 - SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS .....	39
ARTICLE 32 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DU TRAITE .....	39
ARTICLE 33 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DU CONTRAT .....	43
ARTICLE 34 - CAUSES LEGITIMES .....	44
TITRE VII - DISPOSITIONS FINALES.....	47
ARTICLE 35 - INTERETS MORATOIRES .....	47
ARTICLE 36 - PENALITES .....	47
ARTICLE 37 - CESSION DU TRAITE .....	47
ARTICLE 38 - INTERPRETATION.....	47
ARTICLE 39 - RECOURS.....	48
ARTICLE 40 - REPRESENTANT DU CONCEDANT.....	48
ARTICLE 41 - DOMICILIATION .....	48
ARTICLE 42 - LITIGES.....	49

## Préambule

Localisés au nord du centre-ville, les quartiers de la Cité Verte et de la Fosse Rouge se développent dans les années 1960 sur le modèle urbain des grands ensembles. Ces quartiers, situés sur l'ancien parc du château de Sucy et en surplomb du Parc Départemental du Morbras comptent environ 1 400 logements, disposent de commerces (centre commercial du Rond d'Or) en cœur de quartier, de services et d'équipements scolaires (groupe scolaire de la Fosse Rouge au Nord du secteur, école de la Cité Verte au sud). Le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) s'inscrit dans un contexte de renouvellement urbain déjà engagé sur ces quartiers que la ville de Sucy-en-Brie et le territoire Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) souhaitent poursuivre.

### **Des quartiers ancrés dans leur histoire et intégrés dans des ensembles paysagers remarquables**

La Cité verte a été construite dans l'ancien Parc du Château de Sucy, au sein d'un espace globalement vert, sous forme de tours. La Fosse Rouge fait, elle, appel à un registre plus urbain et les bâtiments sont organisés sous forme de barres de plus faible hauteur, disposées le long des voiries. Le secteur a subi une paupérisation de sa population depuis les années 1960, accompagnée d'une dégradation de son image.

Malgré la présence du centre commercial du Rond d'Or, ces quartiers s'inscrivent dans les esprits comme une zone en retrait de la vie de la commune. Ils constituent un ensemble isolé à l'arrière du Château de Sucy, isolement accentué par la topographie du site.

Afin de redonner une image positive de ces quartiers au patrimoine riche, et de reconnecter le site au centre-ville et aux quartiers alentours, Grand Paris Sud Est Avenir, en lien avec la commune de Sucy-en-Brie, a initié par délibération du conseil de territoire n°CT2018.6/136 en date du 5 décembre 2018, une ZAC sur les secteurs Cité Verte et Fosse Rouge.

Son périmètre s'étend sur une superficie de 13,05 hectares, au Nord de la commune, en contre-bas du centre-ville et en lisière du parc départemental du Morbras. Il est délimité à l'ouest par le quartier du Grand Val et à l'Est par le quartier des Monrois, qui se caractérisent tous deux par leur tissu pavillonnaire prédominant.

Le périmètre de projet offre aujourd'hui l'opportunité d'un développement urbain dans le respect de son identité alliant aménagements publics qualitatifs, équipements et services de proximité et s'inscrivant dans une démarche environnementale.

Dans cette perspective, les objectifs de la ZAC fixés par la délibération d'initiation sont les suivants :

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

Le dossier de création de la ZAC Cité Verte Fosse Rouge a été approuvé par délibération du conseil de territoire n°CT2022.4/062 en date du 12 octobre 2022.

### **Une concertation riche au service du projet urbain**

En application de l'article L.103-2, 2° du code de l'urbanisme, la création de la ZAC a fait l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées sur la base des objectifs poursuivis par l'opération.

Celle-ci s'est déroulée selon les modalités définies par la délibération du conseil de territoire n°CT2018.6/136 du 5 décembre 2018, sont les suivantes :

- La diffusion d'informations dans le journal municipal et sur les sites Internet de Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) et de la ville de Sucy-en-Brie ;
- L'organisation d'une réunion publique à Sucy-en-Brie ;
- La mise à disposition du public d'un registre au siège de GSPEA et à l'hôtel de ville de Sucy-en-Brie ;
- Et toute autre action complémentaire éventuelle de concertation.

La concertation a organisé un dialogue entre les collectivités publiques porteuses du projet (Ville de Sucy-en-Brie et GPSEA), les experts travaillant à sa faisabilité (architectes, urbanistes, paysagistes, experts du développement durable et de l'environnement...) et les habitants.

Elle a été réalisée en plusieurs phases et a débuté fin 2018 avec la tenue de premiers entretiens avec des acteurs locaux, la mise à disposition de deux registres de concertation à destination du public. Elle s'est poursuivie courant 2020 par une immersion dans le quartier, la constitution d'un groupe ressource d'habitants, une balade urbaine, un questionnaire en ligne, un atelier de concertation et une réunion publique. Enfin, des communications sur les sites internet de la Ville et de GPSEA, et sur les supports papiers ont permis de relayer ces divers événements.

Cette démarche de concertation a ainsi permis d'une part, de recueillir les besoins et ressentis des habitants sur le projet, d'autre part, d'enrichir de leurs réflexions les études en cours au regard notamment de leur vécu et de leurs usages du site et ses environs, son articulation avec les quartiers environnants et le parc du Morbras, ou encore sur les activités, équipements et services du site.

Le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC a été approuvé par délibération du conseil de territoire n°CT2022.1/004-1 en date du 9 février 2022.

### **Le recours à une concession d'aménagement**

Au vu des objectifs de la ZAC susmentionnés, le projet présente une ampleur et une complexité particulières. L'étendue du périmètre de la ZAC fera intervenir, outre GPSEA, compétent en matière d'aménagement de l'espace, la ville ainsi que d'autres opérateurs publics ou privés. De même, l'aménagement des espaces publics et paysagers nécessite de mobiliser des moyens humains et financiers importants ainsi qu'une expertise spécifique.

La conduite de cette opération ne peut donc être envisagée en régie.

En accord avec la ville de Sucy-en-Brie, il est donc proposé d'en confier la réalisation à un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement, et ce en application des dispositions des articles L.300-4 et suivants et R.300-4 et suivants de l'urbanisme.

Eu égard aux études préalables menées depuis l'initiation de la ZAC Cité Verte Fosse Rouge en décembre 2018, il apparaît opportun que le concessionnaire assume le risque économique de l'opération.

Dans ce cadre, GPSEA, par délibération du conseil de territoire n°CT2022.1/004-2 du 9 février 2022, a lancé une consultation pour la désignation d'un aménageur (annexe 1).

A la suite de la consultation relative à la concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC Cité Verte Fosse Rouge, soumise au régime des concessions conformément aux articles R.300-4 à R.300-9 du Code de l'urbanisme, et aux dispositions de la troisième partie du code

de la commande publique (articles L.3120-1 et suivants, R.3121-1 et suivants), SADEV 94 a été désigné aménageur de la ZAC, en date du 15 février 2023.

Le présent traité est destiné à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle de GPSEA, dans le cadre du plan local d'urbanisme de la ville de Sucy-en-Brie et du programme des équipements publics approuvés.

Le programme global prévisionnel des équipements et des constructions projetés à mettre en œuvre dans le cadre de l'opération d'aménagement est précisé à l'article 1 de la présente concession d'aménagement. Les maîtrises d'ouvrage des équipements y sont également précisées ainsi qu'en annexe 4 du présent traité de concession.

Il est ici précisé que ce programme des équipements publics sera finalisé à l'occasion de la délibération du conseil de territoire approuvant la réalisation de la ZAC Cité Verte Fosse Rouge.

La mission et la nature des tâches à réaliser par le Concessionnaire pour la réalisation de ces programmes sont précisées à l'article 2 du présent traité.

Les parties ont convenu de préciser ci-après les événements dont la survenance impliquerait éventuellement un réexamen concerté des conditions d'exécution du traité.

**CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :**

## TITRE I - MODALITES GENERALES

### ARTICLE 1 - OBJET DU TRAITE DE CONCESSION

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

Le présent traité de concession d'aménagement (ci-après, le « Traité ») a pour objet l'étude et la réalisation de la zone d'aménagement concerté (ci-après « ZAC ») Cité Verte Fosse Rouge » à Sucy-en-Brie, commune située sur le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir.

La zone à aménager représente une superficie d'environ 13,05 hectares, dont le plan est joint en annexe n°2 du Traité.

Les objectifs assignés à la ZAC par délibération n°CT2018.6/136 en date du 5 décembre 2018, sont les suivants :

- **Mettre en valeur le patrimoine paysager domanial et ses perspectives :**
  - Mettre en scène les parcs du Morbras et de la Cité Verte, leviers de projet fondateurs pour les quartiers : ces parcs, dans la continuité du château de Sucy-en-Brie, sont des éléments centraux à valoriser, ils sont l'âme du quartier. Leur qualité paysagère doit irriguer dans les rues mais aussi dans les futurs logements, dans l'objectif de renouveler l'image des quartiers et les appréhender sous un jour nouveau ;
  - Valoriser les nombreux éléments patrimoniaux du périmètre : les arbres centenaires, la tombe de l'ancien propriétaire du château rue du Moulin d'Amboile, les cheminées sculpturales ou encore la rue de la Fosse Rouge sont des éléments qui témoignent de l'histoire de Sucy ;
- **Conforter le Rond d'Or comme pôle de quartier dynamique, en créant des liens programmatiques entre les différents services et activités du site :**
  - Créer un nouveau centre autour d'une grande place centrale, piétonne, apaisée et animée ;
  - Créer un lieu attractif pour les commerces, les équipements et les associations, tout en assurant un équilibre dans le Rond d'Or ;
  - Améliorer les parcours piétons vers et depuis ce nouveau centre ;
  - Plus largement, permettre aux piétons, personnes à mobilité réduite et vélos de se déplacer de manière sécurisée (trottoirs adaptés) ;
- **Requalifier le groupe scolaire de la Fosse Rouge (hors périmètre de ZAC) et repenser les espaces publics :**
  - Même si le groupe scolaire est situé hors périmètre de la ZAC, il reste un élément majeur du développement du quartier. Dès lors, le lien avec cet équipement sera à rechercher pour assurer un projet global d'ensemble cohérent ;
  - Assurer le rôle de lien social des espaces publics, en conforter les usages et les destinations : réintroduire la rue dans le fonctionnement du quartier en requalifiant sa composition (trottoir, espace de circulation, rez-de-chaussée qualitatifs), sécuriser l'espace public et favoriser un entretien aisé des cheminements entre les lieux de vie du quartier notamment entre le Rond d'Or et l'Ecole de la Fosse Rouge ;

- Favoriser la mixité sociale, en développant notamment des logements de qualité ouverts sur le grand paysage pour répondre au besoin en logements du territoire :
  - Proposer des logements qui participent à la vie de quartier et permettent des parcours résidentiels ;
  - Assurer l'implantation de logements bénéficiant du paysage : ouvertures principales orientées vers les parcs, espaces extérieurs agréables, vis-à-vis limités, implantation qui s'inscrit et tire parti de la topographie.

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Cité Verte Fosse Rouge a vocation à accueillir une programmation urbaine mixte répondant aux besoins du territoire : logements, activités économiques et culturelles, équipements publics principalement orientés sur l'éducation, ainsi que requalification des espaces publics, vecteur de lien social.

Le programme prévisionnel des constructions qui sera réalisé à l'intérieur de la ZAC est d'environ 38 293 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) et comprend :

- La création d'environ 35 575 m<sup>2</sup> de SDP à destination de logements ;
- La création d'environ 1 031 m<sup>2</sup> de SDP dédiés à des commerces et activités ;
- La création d'environ 1 687 m<sup>2</sup> de SDP pour la réalisation de locaux d'activités destinés à accueillir commerces et services pouvant s'implanter en rez-de-chaussée des futures constructions.

Les quartiers Cité Verte et Fosse Rouge se distinguent par la présence de nombreux espaces verts. Le projet prévoit de les préserver, de les requalifier et de créer de nouveaux usages. Ainsi, différentes interventions sont programmées dans l'objectif d'assurer un aménagement cohérent du site et de régler certains dysfonctionnements existants. :

- Aménagement d'une place en cœur de quartier arborée et végétalisée, mais également piétonne, apaisée et animée, véritable lieu d'échange et de rencontre ;
- Réalisation d'un parking paysagé public ;
- Création de nouveaux espaces verts ;
- Réorganisation de la trame viaire, via la requalification des voies de manière plus paysagères, l'aménagement de cheminements piétons arborés et végétalisés, dans l'optique d'améliorer les déplacements et favoriser les mobilités douces ;
- Aménagement de cheminements piétons arborés et végétalisés ;
- Aménagement d'aires de jeux ;
- Restructuration de certains réseaux du site.

Le programme des travaux sera précisé en fonction du programme des équipements publics qui sera approuvé lors du dossier de réalisation.

Il est expressément convenu entre les Parties que la réalisation des locaux devant revenir à la commune de Sucy-en-Brie est subordonnée à la conclusion préalable par cette dernière d'un contrat de vente d'immeuble à construire avec un constructeur ou l'Aménageur prévoyant l'acquisition par la Commune desdits locaux à leur valeur réelle, dans le respect des règles de la commande publique et sans participation financière de l'Opération d'aménagement concédée.

Il est précisé que ces opérations nécessiteront de mettre en œuvre des actions de relogement des occupants de plusieurs immeubles de la zone dans des conditions restant à déterminer.

Par ailleurs, et dans le cadre de l'aménagement envisagé, le Concédant et la commune de Sucy-en-Brie associeront les habitants de la ZAC au projet, dans le prolongement de la concertation préalable à la création de la ZAC conduite en application de la délibération du conseil de territoire n°CT2018.6/136 du 5 décembre 2018.

## 1.2. Ambition sociale du projet

Le projet d'aménagement porté par Grand Paris Sud Est Avenir et la ville de Sucy-En-Brie a pour ambition de redonner une image positive de ces quartiers, marqueurs de l'époque des Grands Ensembles et souffrant de cette image dans une ville où le tissu est majoritairement pavillonnaire. Le projet vise donc à redonner une essence à l'identité des quartiers et les réintroduire dans un récit commun, celui de l'histoire de la ville de Sucy-en-Brie.

Le projet s'appuiera donc sur les qualités intrinsèques du secteur :

- Sa position en lisière du parc du Morbras et son lien direct depuis le quartier de la Fosse Rouge, lieu de rencontre et d'échange, mais également lieu de pratique sportive pour les habitants des quartiers ;
- Une présence forte de la végétation : la Cité Verte est implantée au cœur du parc du Château de Sucy, et des voies sont agrémentées d'alignement d'arbres de qualité ;
- Une place centrale, composée par le centre commercial du Rond d'Or, qui sera intégralement recomposée pour en accentuer sa centralité, l'ouvrir vers les quartiers, et lui redonner une véritable dimension de place de quartier, vecteur de lien social ;
- Des logements de qualité, à l'architecture singulière dans la Ville ;
- La présence de nombreux équipements de proximité, dont le groupe scolaire de la Fosse Rouge tourné vers la nature, auquel les habitants sont très attachés ;
- Des éléments patrimoniaux particuliers : un arbre centenaire, la tombe de l'ancien propriétaire du Château rue du Moulin d'Amboile, les cheminées sculpturales, la rue de la Fosse Rouge etc.

La concertation préalable à la création de la ZAC a permis de révéler un réel attachement des habitants à leur quartier, certains y résident depuis plusieurs générations.

Dès lors, le projet d'aménagement s'attachera à mettre en œuvre les enjeux suivants :

- Conforter des complémentarités entre les équipements d'une part, en assurant leur préservation, d'autre part, en créant des liens programmatiques entre eux pour les dynamiser ;
- Réhabiliter la rue, dans l'optique d'assurer la sécurité des cheminements entre les différents lieux de vie des quartiers et de lui redonner une dimension plus humaine et sociale ;
- Mettre en scène les parcs du Morbras et de la Cité Verte, deux éléments à valoriser et à irriguer dans les quartiers, pour en renouveler l'image et les appréhender sous un jour nouveau ;
- S'appuyer sur les éléments patrimoniaux pour rattacher les quartiers à l'histoire de la Ville ;
- Développer des logements de qualité ouverts sur le grand paysage, participant à la vie de quartier et permettant de réintroduire des parcours résidentiels dans un quartier aujourd'hui en partie stigmatisé sur l'habitat existant.

Le programme des constructions, le programme des équipements publics et le bilan prévisionnel global de l'Opération seront précisés à l'issue des études opérationnelles et par l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC et du programme des équipements publics.

En cas de modification du Programme global prévisionnel et de l'équilibre économique de l'Opération ou de la Concession à cette étape, les Parties conviennent de se rencontrer pour examiner les incidences de ces évolutions sur le projet et conclure un avenant en tant que de besoin dans les limites fixées par la réglementation, la jurisprudence en vigueur et les stipulations de la Concession, afin d'arrêter ensemble, dans les meilleurs délais, les mesures à prendre en vue de permettre la poursuite de l'exécution du Contrat dans des conditions propres à en rétablir l'équilibre économique initial

### 1.3. Documents contractuels

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

- Annexe n°1 : Délibération n°CT2022.1/004-2 du 9 février 2022 approuvant le lancement de la consultation de concession d'aménagement et autorisant Le Président de Grand Paris Sud Est avenir ou son représentant à signer tout acte y afférent ;
- Annexe n°2 : Périmètre de l'opération et plan guide issu des études préalables ;
- Annexe n°3 : Bilan financier prévisionnel ;
- Annexe n°4 : Programme prévisionnel de construction et des équipements publics ;
- Annexe n°5 : Plan parcellaire initial ;
- Annexe n°6 : Calendrier prévisionnel de l'opération ;
- Annexe n°7 : Cahier des charges de la consultation aménageur.

En cas de contradiction des documents contractuels, l'ordre de priorité est le suivant : la présente convention, les annexes et tout autre document.

## 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, 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 Sucy-en-Brie, 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 Sucy-en-Brie (en particulier par la mise en avant des logos de ces derniers), lesdits documents devant être transmis pour avis au Concédant au moins quinze (15) jours avant leur publication.

Plus précisément, en application du présent traité, le Concessionnaire devra notamment, sans que cette liste ne soit exhaustive :

- **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 dont les études préalables rendues nécessaires suite à l'avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact rendu en juin 2022 ;
  - Toutes les études opérationnelles nécessaires aux actions de démolition, d'aménagement et de construction ;
  - L'ensemble des dossiers préalables aux déclarations et autorisations nécessaires au vu de la législation et de la réglementation en vigueur, dont l'actualisation de l'étude d'impact en phase de réalisation de la ZAC ;
  - Engager les études relatives à la constitution du dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), et rédiger ledit dossier de DUP, le cas échéant ;
  
- **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 actualisation ou complétude de l'étude d'impact) qui comprendra un programme de construction d'environ 38 293 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont environ 1687 m<sup>2</sup> de surface de plancher de locaux ou services publics, 1031 m<sup>2</sup> de surface de plancher de commerces ou activités et un programme prévisionnel des travaux d'aménagement et d'équipement prévu à l'annexe 4 ;
  
- **Acquérir la propriété**, par tous les moyens mis à sa disposition y compris, le cas échéant, la voie de l'expropriation ou de la préemption, des biens situés dans le périmètre de l'opération nécessaires à la réalisation de l'opération ainsi que ceux qui, situés en dehors du périmètre, s'avèreraient nécessaires à la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération ;
  
- **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** (commerces et logements) ; mettre en état les sols et, le cas échéant, les libérer de toute occupation ; démolir les bâtiments existants si nécessaire ; empêcher 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 ou immeubles 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 ;
  
- **Assister**, le cas échéant, le Concédant dans la négociation des conventions de participation aux équipements publics de la ZAC qui seront conclues entre elle et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès du Concessionnaire en application de l'article L. 311-4 du Code de l'Urbanisme ;
  
- **Mettre en place**, le cas échéant, un plan de gestion de la pollution et procéder ou faire procéder à la dépollution des sols, selon une méthodologie et une répartition des charges à définir avec des opérateurs immobiliers conformément aux nécessités

du programme prévisionnel, en assurant si nécessaire le traitement des terres conformément aux réglementations en vigueur ;

- **Veiller à assurer** la préservation et l'entretien des zones du chantier et des abords en matière de propreté (nettoyage régulier et évacuation des dépôts sauvages), de cadre de vie, et de sécurité des personnes et des biens ;
- Prendre à sa charge, le coût des éventuelles **fouilles archéologiques**, et assurer le suivi de leur réalisation en lien avec le prestataire désigné pour les mener ;
- **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 sont confiées et se charger du suivi de ces demandes. Les subventions attribuées seront affectées en recettes à l'opération ;
- **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 prévus 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 ;
- **Assurer** 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 le montage de l'opération au plan juridique, administratif, financier et technique ;
  - 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 ;
  - **Élaborer et tenir à jour les documents de suivi et de contrôle** pour le Concédant (planning prévisionnel, documents financiers, présentation d'un compte-rendu annuel d'activité à la collectivité locale de l'opération) ;
  - **Veiller dans tous les aspects de la ZAC, à promouvoir une opération exemplaire sur le plan environnemental**, notamment en matière de normes de construction en matière de bilan énergétique, de gestion des eaux pluviales, 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.
  - **Coordonner l'ensemble des actions** nécessaires à la bonne fin de l'opération et procéder à la **clôture de l'opération** - d'une manière générale, le Concessionnaire assure (i) l'ensemble des études, la commercialisation, les tâches de gestion et la coordination indispensables à la bonne fin de l'opération ainsi que (ii) 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 Sucy-en-Brie, dans le respect des éléments fondamentaux de l'opération définie et (iii) assure, sur ses documents de commercialisation (papiers et dématérialisés), la visibilité du Concédant et de la commune de Sucy-en-Brie (en particulier par la mise en avant des logos de ces derniers), lesdits documents devant être transmis pour avis au Concédant au moins quinze (15) jours avant leur publication.

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 des collectivités destinataires des équipements publics qui seront réalisés dans le cadre du Traité de concession sur le principe de la réalisation de ces équipements, des modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 21 du Traité, et le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- **S'assurer** de l'obtention des autorisations administratives ressortissant de ses compétences et tout mettre en œuvre pour obtenir les autorisations administratives d'autres personnes publiques nécessaires à la réalisation de l'opération, dans des délais compatibles avec le planning opérationnel, tel qu'il figure en annexe ;
- **Remettre au Concessionnaire** l'ensemble des études que la Ville de Sucy-en-Brie et Grand Paris Sud Est Avenir 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 trente (30) 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 ;
  - **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 non prévus au Traité mais en rapport avec l'aménagement de la zone objet dudit Traité, hors opération de promotion dans le cadre de la ZAC.

Cette autorisation prendra la forme d'un courrier du Concédant, transmis dans un délai d'un (1) mois à compter de la date de réception de l'information par le Concessionnaire.

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

Le Traité 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.

Sa durée est fixée à huit (8) années à compter de sa date de prise d'effet telle que définie ci-dessus.

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, par avenant. Cette disposition vaut clause de réexamen au sens de l'article R. 3135-1 du code de la commande publique.

Au cas où l'ensemble des missions de la Collectivité 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 - CHOIX ET REMUNERATION DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPECIALISTES**

Pour l'exécution de ses missions, le Concessionnaire peut faire appel aux hommes de l'art et aux services techniques, publics ou privés, dont le concours s'avère utile pour des missions permanentes ou limitées.

Le Concessionnaire peut également faire appel à des spécialistes qualifiés pour des interventions particulières.

La rémunération des hommes de l'art, des services techniques publics ou privés et des spécialistes désignés dans les conditions indiquées ci-dessus, est à la charge de l'opération.

Compte tenu de la qualité de pouvoir adjudicateur du Concessionnaire les marchés et contrats conclus par le Concessionnaire pour l'exécution du Traité font l'objet d'une procédure de publicité et de mise en concurrence préalables dans le respect du code de la commande publique.

Conformément à l'article R. 300-13 du même code, le Concessionnaire informe le Concédant, dans un délai de trente (30) jours à compter de la conclusion d'un des contrats précités, du nom du titulaire ainsi que du montant du contrat.

## **ARTICLE 7 - PROPRIETE DES DOCUMENTS**

Toutes les études et tous les documents établis en application du Traité deviennent, à l'expiration de la concession, 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, à ses conseils, l'Administration fiscale, ou toute autorité judiciaire en ce comprise la Chambre Régionale des Comptes, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

## **ARTICLE 8 - 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 9 - 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 Concessionnaire s'engage à communiquer une copie des polices ou attestations 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 Sucy-en-Brie, 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 Sucy-en-Brie, ainsi que des représentants élus ou décideurs de tout autre collectivité ou structure partenaire, sous la présidence du Maire de Sucy-en-Brie 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 13,05 hectares comprend des parcelles, entières ou partielles, bâties ou non bâties.

Afin de bien identifier les différents propriétaires publics ou privés et 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 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.

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 Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) afin que le Concessionnaire puisse, d'une part, rendre compte annuellement au Concédant des acquisitions et des cessions réalisées, 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 IMMEUBLES**

Dès que le Traité est exécutoire, le Concessionnaire peut procéder aux acquisitions des immeubles situés dans le périmètre de l'opération d'aménagement et nécessaires à la réalisation de sa mission.

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 ;
- 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 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.

## 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 titulaire du droit de préemption urbain le déléguer au Concessionnaire sur le périmètre de l'opération tel que délimité sur le plan joint en annexe 2. Le Concessionnaire exerce ce droit dans des conditions fixées par le titre 1<sup>er</sup> 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 le Concédant.

*NB : Cet article ne s'applique pas en cas de prononciation d'un arrêté de carence définie par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2017-2019.*

*La Commune de Sucy-en-Brie est concernée par cette carence au titre de l'arrêté préfectoral n° 2020/3909 du 30 décembre 2020.*

## 12.3 Droit de délaissement

Le Concessionnaire s'engage auprès du Concédant à acquérir les immeubles bâtis ou non bâtis qui feraient l'objet d'une mise en demeure d'acquérir dans les conditions prévues aux articles L.230-1 et suivants, L.311-2 du code de l'urbanisme. En cas de mise en demeure d'acquérir, le Concessionnaire mènera les négociations amiables dans les limites définies d'un commun accord avec le Concédant et pour le compte du Concédant.

En cas d'accord amiable le Concédant s'engage à prévoir dans le contrat de cession une clause de substitution au profit du Concessionnaire, après accord de ce dernier sur les modalités de la cession, notamment sur le prix et les modalités de paiement.

En l'absence d'accord amiable entre le propriétaire et le Concédant, le Concessionnaire s'engage à acquérir les immeubles acquis par ce dernier à ce titre et nécessaires à la mise en œuvre de l'Opération, au coût d'achat majoré des frais. Le Concessionnaire sera étroitement associé par le Concédant à la procédure de fixation des indemnités

## 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 (DUP) de l'opération au bénéfice du Concessionnaire.

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.

### **12.5 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 des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé, qu'il présente au Concédant.

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 n°3), 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 - RELOGEMENT DES OCCUPANTS**

Lorsque cela est nécessaire pour réaliser sa mission, le Concessionnaire assure, en liaison avec le Concédant et les administrations intéressées et dans les meilleures conditions de rapidité, le relogement définitif des occupants et, au préalable, pourvoit s'il y a lieu, à leur relogement provisoire.

Le Concessionnaire empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur démolition effective, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande notamment du Concédant, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaires.

Le Concessionnaire doit démolir ou rendre inutilisables les parties libérées dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible.

La gestion des immeubles acquis incombe au Concessionnaire et son coût est imputé au bilan de l'opération.

### **ARTICLE 14 - INTERVENTIONS SUR LE DOMAINE PUBLIC**

Le Concédant autorise en tant que de besoin le Concessionnaire à intervenir sur les biens qui lui appartiennent et sont soumis à la domanialité publique, pour la réalisation de l'Opération.

Le Concédant s'engage par ailleurs à apporter toute son assistance afin que le Concessionnaire soit autorisé par les autres personnes publiques concernées à intervenir sur les biens leur appartenant et soumis au régime de la domanialité publique, lorsque l'intervention du Concessionnaire sur ces immeubles est nécessaire pour la réalisation de l'Opération.

## **ARTICLE 15 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS BATIS OU NON BATIS**

### **15.1 Modalités générales**

Les biens immobiliers acquis par le Concessionnaire, font l'objet de cessions, de concessions d'usages, de locations 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.

### **15.2 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 de cession de terrain (ci-après, « CCCT ») indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface de plancher 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 la zone.

Conformément à l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme le concédant peut approuver le cahier des charges. Le cas échéant, et après qu'il a fait l'objet de mesures de publicité définies par l'article D.311-11-1 du code de l'urbanisme, ses dispositions mentionnées au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le CCCT est annexé à chacun des actes de cession entre le concessionnaire et les acquéreurs.

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

Le CCCT deviendra caduc à la date de suppression de la zone pour ses dispositions réglementaires.

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

1°) Le titre I<sup>er</sup> 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 du concessionnaire et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone 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-droits 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 vise à déterminer les droits et obligations de l'AMENAGEUR et du CESSIONNAIRE, en matière technique, juridique, administrative, financière, architecturale, paysagère et environnementale.

Il sera précisé par une fiche de lot.

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

#### **ARTICLE 16 - 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 et dans les conditions prévues par la présente Concession, la réalisation et le financement de l'ensemble des études, constructions, travaux, équipements publics nécessaires à la réalisation de l'opération (annexe n° 4) 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 dans le respect de l'échéancier global joint en annexe 6. A défaut d'accord, le dernier programme arrêté demeure en vigueur.

#### **ARTICLE 17 - 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) sommaire(s) établi(s). Ils devront être communiqués préalablement pour validation au Concédant. Ils pourront faire l'objet d'une présentation aux représentants de la ville la Ville et le cas échéant, aux services partenaires.

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 conformes aux avant projets.

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 (1) 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.

#### **ARTICLE 18 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION**

Le Concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux prévus en annexe à la présente Concession (annexe 4) 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 sont invités le Concédant et 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 19 - INDEMNITES AUX TIERS**

Le Concessionnaire suit les contentieux et litiges liés à l'opération objet du Traité. Il en tient informé le concédant.

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 pour la partie des indemnités qui ne correspond pas à une dépense utile à l'Opération, sont à sa charge personnelle, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 36 ci-après.

#### **ARTICLE 20 - ENTRETIEN DES OUVRAGES**

Jusqu'à la remise des ouvrages, réalisée directement en application de l'article 21 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 21 - 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 (1) 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 la Collectivité :

- 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 ;

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 22 - FINANCEMENT DE L'OPERATION

#### 22.1. Dispositions générales

Dans le cadre de l'exécution du Traité par le Concessionnaire, le concessionnaire aura à sa charge la réalisation de l'opération d'aménagement et de son financement. La réalisation de l'opération se fait aux risques de l'Aménageur, dans les conditions prévues par la présente Concession.

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 participations des constructeurs qui n'ont pas acquis leur terrain du Concessionnaire, en application du dernier alinéa de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme, visées à l'article 22.3 ci-dessous ;
- Les produits financiers ;
- Les subventions éventuelles ;
- Les éventuelles participations du Concédant et des tiers, dans les conditions définies par le Traité, tels qu'ils apparaissent dans le bilan financier prévisionnel visé à l'article 24.2 et ayant valeur contractuelle ou dans chaque budget prévisionnel annuel visé à l'article 24.1 ci-après, les premiers bilans et plan de trésorerie prévisionnels étant annexés après paraphe au Traité.

Les constructions réalisées dans le périmètre de la ZAC seront exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement.

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.

#### 22.2. 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*). 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.

### **22.3. Participations des constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain du Concessionnaire**

Pour les conventions de participation à établir en application du dernier alinéa de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme, le montant de la participation exigée des constructeurs, déterminée dans le respect du principe d'égalité des constructeurs devant les charges publiques sera calculé dans les conditions prévues par le dossier de réalisation de la ZAC.

Le concessionnaire sera chargé d'établir les projets de convention de participation qui prévoient que les participations lui seront directement versées et dont il sera signataire.

Dans l'hypothèse où le Concédant imposerait une participation inférieure au montant visé à l'alinéa ci-dessus, il augmentera sa participation éventuelle à l'Opération d'un montant équivalent à la différence entre le montant de la participation tel que résultant de l'alinéa ci-dessus et celui figurant dans la convention de participation. Cet engagement vaut clause de réexamen au sens de l'article R. 3135-1 du code de la commande publique.

## **ARTICLE 23 - GESTION DE LA TRESORERIE**

Le Concessionnaire gère distinctement la trésorerie de l'Opération au mieux de l'intérêt de l'Opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations dont il a la charge, ou avec ses comptes propres ou avec un établissement financier.

Le Concessionnaire impute à l'Opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de celle-ci, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice.

En cas de financement sur fonds propres, le taux imputé est le taux moyen pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite habituellement des fonds.

## **ARTICLE 24 - COMPTABILITE, BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS GLOBAUX**

Pour permettre au Concédant d'exercer son droit à contrôle technique, financier et comptable, le Concessionnaire doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet du Traité.

**24.1** Le Concessionnaire établit chaque année un budget 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.

A ce titre, 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, tel que défini à l'article 24.2 du Traité ;
- Le plan global de trésorerie actualisé de l'opération faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- 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 ;
- Un planning d'avancement des travaux à réaliser dans l'année ;
- Le cas échéant, un tableau de bord prévisionnel des flux entre le concédant et le concessionnaire ;
- Le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 25 ;
- 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.

Le concédant soumet ce compte rendu annuel à son organe délibérant pour approbation dans l'année n+1 de référence du document.

**24.2** Le Concessionnaire établit chaque année un plan global de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses. Ce bilan financier prévisionnel 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 résultants de l'intervention des personnes prévues à l'article 6 du Traité, les indemnités prévues à l'article 19 du Traité, les frais financiers et l'imputation forfaitaire des frais et rémunération du Concessionnaire, dans des conditions prévues à l'article 27 du Traité ;
- En recettes : les prix des cessions ou locations à encaisser, les produits financiers, les subventions éventuelles et participations le cas échéant dues par le Concédant ou des tiers, 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 des participations au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement.

**24.3** 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.

**24.4** L'ensemble de ces documents doit être établi dès que le traité est exécutoire, et par la suite, avant le 30 juin de chaque année, particulièrement si ces documents font état d'un versement partiel d'une avance à verser par le Concédant ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt.

## **ARTICLE 25 - AVANCE DE TRESORERIE**

Lorsque les prévisions budgétaires actualisées ne font pas apparaître le besoin d'une participation définitive mais seulement une insuffisance temporaire de trésorerie, l'aménageur peut solliciter le versement d'une avance auprès du concédant, éventuellement renouvelable conformément aux dispositions de l'article L.1523-2, 4° du code général des collectivités territoriales applicables aux sociétés publiques locales d'aménagement.

Les avances prévues à l'alinéa précédent feront l'objet d'une convention approuvée par l'organe délibérant du concédant conclue avec l'aménageur précisant leur montant, leur durée, l'échéancier de leur remboursement ainsi que leur rémunération éventuelle.

Le bilan de la mise en œuvre de cette convention est présenté à l'organe délibérant du concessionnaire en annexe du compte rendu annuel défini à l'article 24 du présent traité.

## **ARTICLE 26 - 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 24, le Concédant pourra, sur demande écrite du Concessionnaire, accorder sa garantie au service des intérêts et au remboursement des emprunts contractés par ce dernier pour la réalisation de l'opération objet du Traité, dans la limite édictée par les articles L.2252-1 et suivants et D. 1511-30 et suivants du code général des collectivités territoriales.

Le concessionnaire devra transmettre sa demande suffisamment en amont au concédant pour en permettre son analyse et sa validation par les instances décisionnaires du Territoire.

Lorsqu'il résulte du budget prévisionnel prévu à l'article 24 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 28 et 31 ci-après.

## **ARTICLE 27 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR**

**27.1.** Le Concessionnaire n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de concession d'aménagement mais seulement à imputer

proportionnellement des charges, en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre du présent traité. Ces imputations proportionnelles destinées à couvrir le coût de son intervention, sont dites « rémunérations », au sens de l'article L. 1523-2 du Code général des collectivités territoriales.

**27.2** La nature des charges couvertes par la rémunération correspond notamment aux coûts suivants imputés dans la partie structure de la comptabilité du concessionnaire :

- Les coûts de direction générale du concessionnaire ;
- Les coûts d'administration générale du concessionnaire.

Ces coûts concernent :

- L'ensemble des salaires, charges sociales et coûts directement liés au personnel des services administratifs et financiers, et des services de production du concessionnaire ;
- Tous les frais généraux non directement affectables à l'opération ;
- Les impôts et taxes liés aux salaires des personnels de direction et d'administration, la TVA non récupérable sur les frais généraux évoqués précédemment, ainsi que tous les autres impôts et taxes et versements assimilés non directement affectables à la concession ;
- Les dotations aux amortissements et les provisions propres au concessionnaire ;
- Les coûts financiers liés aux besoins en fonds de roulement du concessionnaire pour l'opération tels que générés notamment soit par des emprunts non affectés à la concession, soit par des retards de paiement, soit par le déficit de trésorerie globale du concessionnaire ;
- Les charges exceptionnelles comptabilisées.

Les impôts et taxes fiscales payés par le concessionnaire, en fonction de la réglementation en vigueur, du fait du régime fiscal propre de la concession d'aménagement seront répercutés intégralement à la concession (taxes sur les salaires, contribution de solidarité etc.).

Le concessionnaire indiquera la limite forfaitaire ventilée par tâche au compte de résultat prévisionnel de l'opération approuvé, annexé à la présente concession d'aménagement.

**27.3** Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 du Traité, le Concessionnaire pourra imputer ses charges calculées comme suit :

- Une rémunération dite d'aménagement s'appuiera sur l'application d'un pourcentage de 1.15% assise sur le montant total :
  - Des dépenses HT de l'opération d'aménagement (hors frais financiers et honoraires de gestion) ;
  - Et des recettes HT issues des cessions de charges foncières de l'opération d'aménagement.
- Une rémunération de commercialisation s'appuiera sur l'application d'un pourcentage de 2.20% assise sur le montant total des recettes HT issues des cessions de charges foncières de l'opération d'aménagement ;
- Une rémunération de clôture ou de liquidation s'appuiera sur l'application d'un pourcentage 0.1626% assise sur le montant total des dépenses HT de l'opération d'aménagement (hors frais financiers et honoraires de gestion).

Compte tenu du bilan prévisionnel ci joint en annexe 2, la rémunération s'élèverait à :

REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	1 502 504 € HT
Rémunération d'aménagement	731 795 € HT
Rémunération de commercialisation	720 909 € HT
Rémunération de Clôture d'opération	49 800 € HT

La rémunération de clôture sera soldée par le concessionnaire lors de la remise du bilan de clôture au concédant. Cette rémunération ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation qui seront à la charge de l'opération.

**27.4** 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 fixée à l'article 5 du Traité ou dans le cas d'une modification du programme.

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

Elle sera imputée trimestriellement par le Concessionnaire au compte de l'opération, sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés, à partir des dépenses et recettes engagées chaque année.

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 28 - EXECUTION ET MODIFICATION DU TRAITE

#### 28.1 Principes

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° 3).

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 sous réserve de l'application des clauses de réexamen visées à l'article 28.2 ci-dessous modifier le Traité que sous réserve de respecter les dispositions des articles L. 3135-1° et R. 3135-1 et suivants 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.

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 22.2 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 afin de modifier le Traité, notamment sur sa durée, afin de pallier d'éventuelles difficultés de financement des équipements publics et plus généralement de l'opération d'aménagement.

La Partie qui sollicite la modification adresse sa demande à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. À compter de cette notification, les Parties se rapprochent afin de déterminer les conséquences éventuelles de la modification, et, le cas échéant, les modalités de leur réalisation et de leur financement qui fera alors l'objet d'un avenant.

Lorsque la Partie demanderesse est le Concessionnaire, elle communique au Concédant, dans un délai de quinze (15) jours à compter de la notification de la demande de révision, une proposition technique et financière, comportant notamment le calendrier d'exécution de la modification, le montant des travaux éventuellement induits, ainsi que l'incidence de la révision sur le bilan financier de l'Opération.

Le Concédant se prononce sur cette proposition dans un délai maximum de trente (30) jours à compter de sa réception. Il se réserve la possibilité :

- Soit d'accepter la proposition du Concessionnaire, et de soumettre la conclusion d'un avenant au conseil de territoire ;

- Soit de refuser la proposition du Concessionnaire et de renoncer à la révision proposée ;
- Soit de refuser la proposition du Concessionnaire et d'émettre une contre-proposition.

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. La résiliation intervient dans ce cas selon les conditions prévues pour motif d'intérêt général.

## 28.2 Clauses de réexamen

Les différents éléments de l'Opération, ainsi que les conditions financières du Contrat, pourront être modifiés par les Parties, sans nouvelle procédure de mise en concurrence, afin de rétablir l'équilibre initial de la Concession, dans les hypothèses suivantes, qui valent clauses de réexamen au sens de l'article R. 3135-1 du code de la commande publique :

- Pour tenir compte des évolutions du Planning et phasage, ou du Périmètre (Annexe 2), ou du Programme global prévisionnel (Annexe 4), et des conditions financières en résultant ;
- Lorsque le Concédant propose des modifications sur les avant-projets, de nature à affecter sensiblement l'équilibre financier de l'Opération ;
- En cas de modification de la participation aux équipements publics du Concédant à l'Opération ;
- Pour tenir compte de la modification des règles d'urbanisme et servitudes administratives ayant un impact sur le Programme global prévisionnel et/ou le déroulement de l'Opération et affectant les conditions de l'équilibre économique de la Concession ;
- Pour tenir compte de l'existence d'un recours contre l'un des actes de l'Opération, ou l'annulation de cet acte, ayant une incidence sur les conditions de l'équilibre économique qui ont présidé à la conclusion de la Concession ;
- En cas d'augmentation de plus de 10 % par rapport au Bilan prévisionnel annexé à la Concession (annexe 3) des coûts liés à la dépollution (Coûts directs et indirects + délais), ou des coûts liés au risque archéologique, ou des coûts liés à la qualité géotechnique du sol, ou des coûts liés aux mesures environnementales compensatoires ;
- En cas d'augmentation de plus de 10 % par rapport au Bilan prévisionnel annexé au présent contrat (annexe 3) des coûts et délais liés à des erreurs de procédure du fait du Concédant ou d'un tiers, ou des coûts et délais liés à des contentieux (annulation DUP, marchés, ...), ou des coûts et délais liés à de nouvelles contraintes administratives ;
- En cas d'augmentation de plus de 10 % par rapport au Bilan prévisionnel annexé à la Concession (annexe 3) des coûts et délais liés aux acquisitions foncières dépassant les estimations initiales du fait de l'évolution du marché, du fait d'estimations erronées dans le dossier de consultation de la procédure d'attribution du Contrat, du fait de jugements d'expropriation, du fait du coût des évictions commerciales , ou

des coûts et délais liés à la mise en œuvre des procédures d'expropriation, ou de demandes d'acquisitions ou de valorisation faites par le Concédant ou un tiers, non prévues initialement ;

- En cas d'augmentation de plus de 10 % par rapport au Bilan prévisionnel annexé à la Concession (annexe 3) du coût des travaux, pour un motif extérieur au Concessionnaire, causée par une mauvaise estimation initiale dans le dossier de consultation de la procédure d'attribution du Contrat, des études ou équipements de travaux supplémentaires demandés par le Concédant (traitements spécifiques, qualité des matériaux, ...), des ouvrages de confortation ou des mesures environnementales compensatoires, non prévus initialement, ou une évolution du coût des matériaux, des contentieux avec des entreprises ou maîtres d'œuvre ;
- En cas de baisse des prix de cession prévisionnels des terrains par rapport au Bilan prévisionnel annexé à la Concession (annexe 3) supérieure à 10% par an ou 15% sur 3 ans, ou du fait de la demande du Concédant, ou de refus d'agrément ou de la modification de la destination des charges foncières ou de la modification des surfaces cessibles ;
- En cas d'absence de reprise des Biens de retour dans les délais prévus, pour un motif extérieur au Concessionnaire, entraînant des coûts d'entretien et/ou d'exploitation-maintenance non prévus ;
- En cas de changement de normes et réglementations ou de modification d'interprétation comptable et fiscale, de nature à affecter sensiblement l'équilibre financier de l'Opération ;
- En cas de baisse des subventions prévues à la Concession ou un retard dans le versement des subventions, pour un motif extérieur au Concessionnaire, et affectant les conditions de l'équilibre économique de la Concession ;

Lorsque l'un de ces événements survient les Parties procèdent d'un commun accord au réexamen des conditions financières d'exécution de la présente Concession d'aménagement et arrêtent dans les meilleurs délais les mesures permettant de rétablir l'équilibre économique de la présente Concession d'aménagement.

Ces mesures peuvent notamment porter sur :

- La modification du phasage de l'Opération d'aménagement et/ou des délais contractuellement prévus au titre de la réalisation de l'Opération d'aménagement ;
- Une modification des équipements publics à réaliser ;
- Une modification du programme de construction ;
- La modification du montant de la participation éventuelle du Concédant au coût de l'Opération d'aménagement.

Une période de cinq (5) mois à compter de la survenance de l'évènement sera laissée aux parties pour définir conjointement les conditions du maintien de l'équilibre économique du contrat. Dans les cas où les parties ne parviendraient pas à se mettre d'accord pendant cette période de cinq (5) mois, une commission spéciale de conciliation sera constituée conformément aux dispositions de l'article L. 3137-1 du code de la commande publique. Cette commission est composée d'une personne désignée par le concédant, d'une personne désignée par le concessionnaire et d'un expert compétent et indépendant désigné d'un commun accord ou, à défaut, par le Président du Tribunal administratif compétent. Le coût

de l'intervention de l'expert est réparti pour moitié entre le concédant et le concessionnaire.

La mission de cette conciliation est de rapprocher les points de vue du concédant et du concessionnaire de façon à parvenir à un accord sur les mesures permettant de rétablir l'équilibre économique de la présente concession d'aménagement malgré la survenance de l'une ou plusieurs des évènements mentionnés ci-dessus.

Le concédant et le concessionnaire sont tenus de communiquer aux membres de la commission de conciliation tous les documents et tous les éléments d'information utiles qui leur sont demandés. La commission de conciliation, une fois constituée, dispose d'un délai de deux (2) mois pour élaborer un projet d'accord qu'elle soumet aux deux parties.

Si l'une des parties n'accepte pas les conclusions de la commission de conciliation, elle notifie son désaccord à l'autre partie dans un délai d'un (1) mois et en précise les raisons. La partie la plus diligente peut alors saisir le juge administratif.

En cas d'accord des parties sur les conclusions de la commission de conciliation, un avenant au contrat de concession mettant en œuvre les mesures préconisées par la commission de conciliation pour rétablir l'équilibre économique du contrat sera conclu par les parties dans un délai de cinq (5) mois à compter de la communication du projet d'accord.

Dans l'hypothèse où un aléa surviendrait dans l'exécution du Contrat, les parties se rencontrent afin d'examiner ses conséquences sur la poursuite de son exécution ainsi que sur leurs engagements financiers respectifs.

## **TITRE VI - MODALITES D'EXPIRATION DU TRAITE**

### **ARTICLE 29 - REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION**

Ainsi qu'il est précisé aux articles 30, 31 et 32, 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 des éventuelles participations financières des Collectivités et des tiers aux dépenses d'aménagement réalisées.

### **ARTICLE 30 - RACHAT - DECHEANCE - RESILIATION**

#### **30.1. Résiliation pour motif d'intérêt général ou amiable**

Moyennant le respect d'un préavis de douze (12) 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.

#### **30.2. Rachat**

Moyennant le respect d'un préavis de douze (12) 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.

#### **30.3. Déchéance - Résiliation pour faute**

Le Concédant ne peut prononcer de plein droit la déchéance du Concessionnaire.

En cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie dans l'exécution du présent contrat, chacune d'elle peut demander au juge de prononcer la résiliation de la concession d'aménagement aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de deux (2) mois.

#### **30.4. Résiliation 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 L.622-13 du code de commerce, 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 32 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 31 - 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 32 - 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 :

### **32.1 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.

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission du concessionnaire jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement, dont le concessionnaire pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes.

#### **32.1.1 Solde d'exploitation**

Le solde d'exploitation sera établi de la façon suivante :

#### **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

cedées 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.

#### **32.1.2. 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 32.4 ci-après.

##### **EN EMPLOIS**

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

#### **32.1.3 Règlement final**

A la date d'expiration de la concession d'aménagement, le concessionnaire demandera au concédant de constater cette expiration et procédera aux opérations nécessaires pour qu'il puisse lui donner quitus de sa mission.

Si le solde d'exploitation est positif, celui-ci sera partagé à hauteur de 40 % pour le Concédant, et 60 % pour le Concessionnaire.

S'il est négatif, le concessionnaire supportera le déficit dans les conditions prévues par le présent contrat.

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.

#### **32.2 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 27 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 résiliation amiable ou pour motif d'intérêt général ou de rachat, compte tenu de la charge supplémentaire du transfert en cours de Traité, il est dû au Concessionnaire, en sus de la rémunération de liquidation prévue à l'article 27, une indemnité spéciale de liquidation égale à 25 000€.

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 27 ci-dessus.

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

#### **32.3.1 En cas de résiliation pour motif d'intérêt général ou amiable ou de rachat**

Le Concédant devra en outre au Concessionnaire une indemnité dont le montant sera fixé selon les modalités définies ci-après. A cette fin, les parties se réuniront dans un délai de six (6) mois avant la prise d'effet du rachat ou de la résiliation.

Au titre de l'indemnisation du manque à gagner, cette indemnité ne saurait dépasser un montant de 20% des sommes prévues à l'article 27, ainsi que de la part du boni devant lui revenir, dont le concessionnaire se trouve privé du fait de la cession anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé

Au titre des dépenses engagées, le Concédant versera au Concessionnaire, une indemnité calculée, à la date d'effet de la résiliation, comme suit :

- a) l'ensemble des encours des instruments de dette et de fonds propres y compris les intérêts courus non échus, les coûts de réemploi et les frais de résiliation des instruments de Dettes, à la date du prononcé de la résiliation ;
- b) les frais et éventuelles pénalités liées à la rupture anticipée des instruments de dette et des contrats de couverture de taux d'intérêts sauf en cas de reprise des instruments de dette et de couverture de taux par le Concédant. En cas de soulte positive, celle-ci sera reversée au Concédant dans un délai de trente (30) jours après la notification de la résiliation ;
- c) les frais liés à la rupture des contrats passés par le Concessionnaire, sur justificatifs,
- d) tout montant dû au Concessionnaire en application de la Concession et non versé par le Concédant à la date de prise d'effet de la résiliation ;
- e) augmenté ou diminué des incidences fiscales de la fin anticipée de la Concession et notamment l'éventuel montant de TVA à reverser au trésor public.
- f) Diminué des recettes encaissées liées à la vente des terrains.

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

Le Concessionnaire n'a pas le droit aux indemnités définies aux articles 32.2 et à l'article 32.3.1 du présent traité de concession d'aménagement

Sous réserve des sommes dues par le Concessionnaire au titre du préjudice du Concédant, la résiliation pour faute confère uniquement au Concessionnaire la possibilité de percevoir les indemnités visées à l'Article 32.3.1, à l'exclusion de tout manque à gagner.

Au titre des dépenses engagées (*damnum emergens*), le Concédant remboursera au Concessionnaire l'ensemble des dépenses engagées pour la réalisation de l'Opération. Cette indemnité, calculée à la date d'effet de la résiliation, sera égale à la somme des éléments suivants :

- a) l'ensemble des encours des instruments de dette et de fonds propres y compris les intérêts courus non échus, les coûts de réemploi et les frais de résiliation des instruments de Dettes, à la date du prononcé de la résiliation ;
- b) les frais et éventuelles pénalités liées à la rupture anticipée des instruments de dette et des contrats de couverture de taux d'intérêts sauf en cas de reprise des instruments de dette et de couverture de taux par le Concédant. En cas de soulte positive, celle-ci sera reversée au Concédant dans un délai de trente (30) jours après la notification de la résiliation ;
- c) les frais liés à la rupture des contrats passés par le Concessionnaire, sur justificatifs,
- d) tout montant dû au Concessionnaire en application de la Concession et non versé par le Concédant à la date de prise d'effet de la résiliation ;
- e) augmenté ou diminué des incidences fiscales de la fin anticipée de la Concession et notamment l'éventuel montant de TVA à reverser au trésor public.

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

### **32.3.3 En cas de résiliation pour liquidation judiciaire du concessionnaire**

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, sur lesquels le concédant exerce un droit de retour ou de reprise.

L'indemnité due par le Concédant au Concessionnaire dans ces cas de figure sera identique à celle prévue à l'article 32.3.1 (Résiliation pour motif d'intérêt général).

### **32.4 Modalités de règlement**

Ces montants, rémunérations et indemnités, doivent être intégralement versés par le Concessionnaire au Concédant ou inversement, dans les trois (3) mois de la présentation par le Concessionnaire au Concédant 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.

### **32.5 Retour à meilleure fortune**

Dans l'hypothèse où les recettes provenant de la vente des terrains aménagés par le Concessionnaire seraient supérieures aux recettes prévisionnelles actualisées figurant dans le bilan financier prévisionnel joint à l'offre finale du Concessionnaire et que cette augmentation conduirait à une augmentation du boni par rapport au boni prévisionnel, hors imputation des charges du Concessionnaire, les Parties conviennent de se rencontrer afin de déterminer dans quelle mesure ce boni complémentaire pourrait être affecté au financement d'équipements publics de la ZAC

## **ARTICLE 33 - 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 :

### **33.1 Sort des biens de l'opération figurant dans le patrimoine du concessionnaire**

- Il sera fait retour gratuit au concédant des biens apportés gratuitement par lui, affectés à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement objet du présent traité et non encore revendus ;
- Les biens de retour, à savoir les ouvrages réalisés par le concessionnaire et devant revenir obligatoirement au concédant à leur achèvement, deviendront de plein droit la propriété de celui-ci gratuitement, quel que soit le degré de leur réalisation. Leur remise s'effectuera dans les conditions prévues à l'article 21 du présent traité. Les biens de retour qui ne seraient pas achevés à la date d'expiration de la concession feront l'objet d'une réception partielle en présence du concessionnaire par le concédant, qui en fera poursuivre la réalisation dans le cadre des marchés qui lui seront transférés par le concessionnaire dans les conditions ci-après prévues ;
- Les ouvrages et équipements destinés à revenir à d'autres collectivités ou groupement de collectivités leur seront remis dans les conditions définies à l'article 21 du traité. Les équipements qui ne seraient pas achevés à la date d'expiration du présent traité feront l'objet d'une réception partielle par la collectivité ou groupement de collectivités, qui en fera poursuivre la réalisation dans le cadre des marchés afférents qui lui seront transférées par le concessionnaire ;

#### **33.1.1 En cas de résiliation du traité à l'initiative du concédant pour un motif d'intérêt général**

Le concédant sera tenu d'acquérir la propriété des biens immobiliers situés dans le périmètre de l'opération destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus à leur prix de revient. Les parties signeront, dans les meilleurs délais suivant la notification de la décision de résiliation par le concédant, un acte opérant ce transfert de propriété.

A défaut, chacune d'elle pourra solliciter du juge une décision opérant ce transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

#### **33.1.2 En cas de résiliation pour tout autre motif**

Le concédant aura la faculté d'acheter les biens immobiliers situés dans le périmètre de l'opération destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les Parties conviennent

néanmoins que la décision qui sera prise par le Concédant devra être à l'issue d'échanges entre le Concédant et le Concessionnaire.

### **33.2 Sort des contrats pris par le concessionnaire**

#### **33.2.1 En cas de résiliation du traité à l'initiative du concédant pour un motif d'intérêt général**

Le concédant sera tenu de reprendre, à l'expiration de la concession, l'exécution des engagements pris par le concessionnaire vis-à-vis des tiers au titre de sa mission, à l'exclusion des contrats de travail, si ces engagements ne sont pas soldés lors de cette expiration.

Il sera, le cas échéant, tenu de garantir le concessionnaire des condamnations qui seraient prononcées contre lui postérieurement à l'expiration de la concession d'aménagement, que des actions contractuelles.

Pour satisfaire à l'obligation ci-dessus du concédant de reprendre les contrats conclus par le concessionnaire avec des tiers, celui-ci inclura dans l'ensemble des marchés qu'il passera en exécution de la présente concession, une clause spécifiant la reprise de ses engagements vis-à-vis de ces tiers, par le concédant.

Toutefois, pour le cas où ces contractants refuseraient un tel transfert de leur contrat, le concédant sera tenu de mettre à disposition du concessionnaire, à bonne date, les fonds éventuellement nécessaires pour lui permettre de verser les éventuelles indemnités de résiliation anticipée dues. Ces versements seront pris en compte pour l'arrêté des comptes de la concession d'aménagement.

Par la suite, le concédant sera seul tenu des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la concession d'aménagement et seul titulaire des créances exigibles à compter de cette même date.

Le concédant devra se substituer au concessionnaire, qui n'aura plus qualité pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours.

Les paiements effectués postérieurement à la date d'expiration de la concession devront être exigibles avant ou à la date d'expiration au plus tard. Tout paiement non exigible mais causé à la date d'expiration sera automatiquement transféré au concédant.

#### **33.2.2 En cas de résiliation pour tout autre motif**

Le concédant aura la possibilité, en considération de l'intérêt général que représente l'opération d'aménagement, de reprendre pour l'avenir d'exécution des contrats et des engagements pris par le concessionnaire pour l'exécution de la mission. La liste des engagements contractuels devra figurer au dossier de clôture.

## **ARTICLE 34 - CAUSES LEGITIMES**

### **34.1 Causes légitimes de retard**

#### **34.1.1 Cas d'ouverture**

Sont susceptibles de constituer des Causes Légitimes de retard, dans les conditions prévues par les stipulations de la présente Concession, les événements suivants :

1. la survenance d'un cas de Force Majeure ou d'un cas d'imprévision ;
2. en cas de suspension de l'exécution du Contrat dans les conditions des articles 32.2 du Contrat ;
3. la survenance d'un changement de norme ou de réglementation législative ou réglementaire affectant les conditions de réalisation de sa mission par l'Aménageur ;
4. les manquements du Concédant ou d'une autre autorité publique ou d'un autre concessionnaire ;
5. les demandes du Concédant ou d'une autre autorité publique et/ou les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter tout ou partie de sa mission, non imputables au Concessionnaire ;
6. la découverte dans des proportions exceptionnelles, d'amiante, de plomb ou tout autre substance nécessitant des process de retrait réglementés ou complexes afin de préserver la santé des travailleurs. Ce point ne saura concerner des situations prévisibles, sur des biens immobiliers anciens ou une nature de sol altérée. ;
7. la découvertes de vestiges ou de pollution des terres non identifiées ;
8. les troubles résultant de cataclysme naturel, ou d'inondations ;
9. l'impossibilité d'accès au site en raison d'une décision prise par une autorité administrative, qu'il s'agisse du Concédant ou d'une autre personne publique.

En cas de retard dans le versement des participations et subventions du Concédant, le coût des financements que SADEV 94 devra mobiliser sera à la charge du concédant. Toutefois les parties se rencontreront en vue d'examiner les conséquences du retard du versement sur le bilan et la trésorerie de l'opération préalablement à la prise en charge desdites conséquences par le concédant.

En cas de sollicitations de financements extérieurs, le Concédant s'engage à accompagner le Concessionnaire dans l'obtention et le versement desdits financements, et ce, en application de l'article 3 du présent traité.

### **34.1.2 Constatation des Causes Légitimes**

En cas de survenance d'une Cause Légitime, le Concessionnaire transmet au Concédant un mémoire détaillé de l'ensemble des événements mentionnés à l'Article 34.1.1 constatés.

Le mémoire mentionné au premier alinéa comporte tous les éléments démontrant :

- que l'évènement en cause a un impact sur une ou plusieurs tâches situées sur le chemin critique pour respecter le planning prévisionnel ; le chemin critique est apprécié au regard du planning figurant en annexe 6, ce planning étant, le cas échéant, mis à jour dans chaque compte-rendu visé à l'article 24 ;
- que le Concessionnaire a pris toutes les dispositions nécessaires et raisonnables pour réduire au maximum l'impact du retard et de ses conséquences financières ;
- que l'évènement susceptible de donner lieu à Cause Légitime a été porté à la connaissance du Concédant dans les meilleurs délais par le Concessionnaire à compter du Jour où il en a eu connaissance.

Ce mémoire détaille et justifie l'impact potentiel en termes de délais de réalisation, des événements mentionnés à l'article 34.1.1

Le Concédant dispose d'un délai d'un (1) mois pour se prononcer sur les éléments du mémoire.

Il peut accepter ou refuser en tout ou partie les conclusions du mémoire, l'absence de réponse dans ce délai valant refus. En cas d'acceptation partielle ou de refus, le Concessionnaire peut (i) soit prendre acte de l'acceptation partielle ou du refus et renoncer à toute prétention de qualification de Cause Légitime s'agissant des événements n'ayant pas été acceptés, (ii) soit demander un nouvel et dernier examen par le Concédant.

Dans un délai d'un (1) mois à compter de l'éventuelle demande de nouvel examen, le Concédant procède à ce nouvel et dernier examen et se prononce définitivement sur l'acceptation, l'acceptation partielle ou le refus.

### 34.1.3 Conséquences des Causes Légitimes

En cas de survenance d'un événement mentionné à l'Article 34.1.1 dûment constaté dans les conditions prévues à l'Article 34.1.2 :

1. le planning prévisionnel est actualisé d'une durée égale à la période durant laquelle la mission a été effectivement suspendue du fait de la Cause Légitime ;
2. le Concédant supporte les éventuels coûts supplémentaires directs et indirects consécutifs à la survenance de la Cause Légitime, dûment justifiés, déduction faite des indemnités d'assurances versées, le cas échéant, au Concessionnaire.
3. Aucune sanction ne peut être appliquée au Concessionnaire.

### 34.2 Recours contre les autorisations administratives et les actes relatifs à l'acquisition des terrains

En cas de recours contentieux ou de déféré préfectoral de nature à remettre en cause a concession d'aménagement ou l'une quelconque des autorisations ou décisions administratives nécessaire à la réalisation de l'opération d'aménagement concédée, les Parties conviennent de se rencontrer afin de déterminer de bonne foi les conditions de la poursuite de l'opération d'aménagement, dans le respect de l'équilibre économique qui a présidé à l'établissement de la concession d'aménagement. Les Parties conviennent que le Concessionnaire ne saurait être tenu de mettre en œuvre une autorisation administrative qui ne présente pas un caractère définitif si les conséquences juridiques et/ou financières en cas d'annulation de cette autorisation, dûment justifiées, pourraient être de nature à affecter cet équilibre

## **TITRE VII - DISPOSITIONS FINALES**

### **ARTICLE 35 - 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 36 - 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 pour une raison exclusivement imputable au Concessionnaire, ce dernier 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.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas de force majeure ou cas de retard légitime ou si la faute identifiée n'est pas imputable exclusivement au concessionnaire.

Il est expressément convenu entre les Parties que les Pénalités et autres sanctions applicables au titre de la Concession sont libératoires de dommages et intérêts vis-à-vis du Concédant. Par ailleurs, un même manquement du Concessionnaire ne peut être sanctionné par des pénalités distinctes. Enfin, le montant global des pénalités est plafonné à 100 000€.

### **ARTICLE 37 - 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 concessionnaire 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 38 - INTERPRETATION**

En cas de nullité d'une clause des présentes, sauf application des dispositions d'ordre public figurant à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, ou si l'anéantissement de ladite clause ruine l'équilibre voulu par les Parties, la nullité n'aura pas d'effet sur le surplus du Contrat.

## **ARTICLE 39 - RECOURS**

En cas d'annulation, de résolution ou de résiliation de la Concession par le juge, les stipulations relatives aux conséquences juridiques et financières de l'article 33.3.1 (Résiliation pour motif d'intérêt général) seront applicables, conformément aux dispositions des articles L. 3136-7 et suivants du code de la commande publique.

## **ARTICLE 40 - REPRESENTANT DU CONCEDANT**

Pour l'exécution de la Concession, l'EPT désigne son Président, avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord du Concédant sur les avant-projets et projets d'exécution, les remises d'ouvrage qui la concerne, et pour donner son accord sur les attributaires de terrains.

L'EPT pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

## **ARTICLE 41 - 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 42 - 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 Christophe Richard,  
Directeur Général

Jean-François DUFEU;

**Liste des annexes au présent traité de concession :**

- Annexe n° 1 : Délibération du conseil de territoire n°CT2022.1/004-2 en date du 9 février 2022 valant lancement de la consultation de concession d'aménagement et autorisant le Président de Grand Paris Sud Est Avenir ou son représentant à signer tout acte y afférent ;
- Annexe n° 2 : Périmètre de l'opération et plan guide tel qu'issu des études préalables ;
- Annexe n° 3 : Bilan financier prévisionnel ;
- Annexe n° 4 : Programme prévisionnel de construction et des équipements publics ;
- Annexe n° 5 : Plan parcellaire initial ;
- Annexe n° 6 : Calendrier prévisionnel de l'opération ;
- Annexe n° 7 : Cahier des charges de la consultation.

## ANNEXES au TCA

Annexe n° 1 : Délibération du conseil de territoire n° CT2022.1/004-2 en date du 9 février 2022 valant lancement de la consultation de concession d'aménagement et autorisant le Président de Grand Paris Sud Est Avenir ou son représentant à signer tout acte y afférent 52

Annexe n° 2.1 : Périmètre de la ZAC \_\_\_\_\_ 59

Annexe n° 2.2 : Plan guide de l'opération tel qu'issu des études préalables \_\_\_\_\_ 60

Annexe n° 3 : Bilan financier prévisionnel \_\_\_\_\_ 61

Annexe n° 4 : Programme prévisionnel de construction et des équipements publics \_\_\_\_\_ 62

Annexe n° 5 : Plan parcellaire initial \_\_\_\_\_ 64

Annexe n° 6 : Calendrier prévisionnel de l'opération \_\_\_\_\_ 65

Annexe n° 7 : Cahier des charges de la consultation \_\_\_\_\_ 66

**Annexe n° 1 : Délibération du conseil de territoire n°CT2022.1/004-2 en date du 9 février 2022 valant lancement de la consultation de concession d'aménagement et autorisant le Président de Grand Paris Sud Est Avenir ou son représentant à signer tout acte y afférent**



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 9 FÉVRIER 2022**

**N°CT2022.1/004-2**

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

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

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

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

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, 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 Mohamed CHIKOUCHE, Madame Julie CORDESSE, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Monsieur Etienne FILLLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Frédérique HACHMI, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Madame Jacqueline LETOUZEY, 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, Monsieur Michel WANNIN, Madame Laurence WESTPHAL, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Denis OZTORUN à Monsieur Ludovic NORMAND, Monsieur Thierry HEBBRECHT à Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Philippe LLOPIS à Monsieur Philippe GERBAULT, Madame Claire CHAUCHARD à Monsieur Régis CHARBONNIER, Monsieur François VITSE à Madame Marie VINGRIEF, Madame Marie-Carole CIUNTU à Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Madame Patrice DEPREZ à Monsieur Jean-François DUFEU, Madame Oumou DIASSE à Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Patrick DOUET à Monsieur Grégoire VERNY, Madame Virginie DOUET-MARCHAL à Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Madame Claire GASSMANN à Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Rosa LOPES à Madame Corine KOJCHEN, Monsieur Luc MBOUMBA à Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Séverine PERREAU à Monsieur Joël PESSAQUE, Madame Sonia RABA à Monsieur Bruno KERISIT, Madame Mathilde WELGOCKI à Madame Carine REBICHON-COHEN.

Etaient absents excusés :

Monsieur Yves THOREAU, Madame Catherine DE RASILLY.

Secrétaire de séance : Monsieur Maurice BRAUD.

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/02/22
Accusé réception le	16/02/22
Noméro de l'acte	CT2022.1/004-2
Identifiant télémesssion	094-200058006-20220209-lmc132240-AU-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 9 FÉVRIER 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	16/02/22
Accusé réception le	16/02/22
Numéro de facture	CT2022.1/004-2
Identifiant télémessagerie	094-200058006-20220209-4me132240-AU-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 9 FÉVRIER 2022

N°CT2022.1/004-2

**OBJET :** **Aménagement** - ZAC Cité Verte Fosse Rouge à Sucy-en-Brie - Lancement d'une consultation en vue de l'attribution de la concession d'aménagement pour la réalisation 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 l'urbanisme et notamment les articles L.300-4 et suivants et R.300-4 et suivants de l'urbanisme ;

**VU** le code de la commande publique et notamment les articles L.3120-1 et suivants et R.3121-1 et suivants ;

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

**VU** la délibération du conseil de territoire n°CT2018.6/136 du 5 décembre 2018 initiant la création de la ZAC de la Cité Verte-Fosse Rouge et adoptant les objectifs et modalités de la concertation ;

**VU** la délibération du conseil de territoire n°CT2020.3/024-12 du 22 juillet 2020 créant la commission de délégation de services publics et élisant ses membres ;

**VU** l'arrêté du Président n°AP2020-067 du 16 septembre 2020 désignant Monsieur Jean-François DUFEU pour assurer la présidence de la commission de délégation de service public ;

**CONSIDERANT** que la zone d'aménagement concerté (ZAC) Cité Verte Fosse Rouge a été initiée par délibération du conseil de territoire n°CT2018.6/136 du 5 décembre 2018 susvisée, qui en a fixé les objectifs et les modalités de la concertation ;

**CONSIDERANT** que ces objectifs sont les suivants :

- Mettre en valeur le patrimoine paysager domanial et ses perspectives ;
- Conforter le Rond d'Or comme pôle de quartier dynamique ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/02/22
Accusé réception le	16/02/22
Numéro de l'acte	CT2022.1/004-2
Identifiant télémessagerie	094-200058006-20220209-4mc132240-AU-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 9 FÉVRIER 2022

- Requalifier le groupe scolaire de la Fosse Rouge et repenser les espaces publics ;
- Favoriser la mixité sociale ;

**CONSIDERANT** que compte tenu de l'avancement du projet d'aménagement et de ses évolutions, il convient de lancer une procédure de consultation aménageur en vue de sa réalisation ;

**CONSIDERANT** qu'au vu des objectifs de la ZAC susmentionnés, le projet présente une ampleur et une complexité particulières ; que l'étendue du périmètre de la ZAC fera intervenir, outre GPSEA, compétent en matière d'aménagement de l'espace, la ville et d'autres opérateurs publics ou privés ; que de même, l'aménagement des espaces publics et paysagers nécessite de mobiliser des moyens humains et financiers importants ainsi qu'une expertise spécifique ;

**CONSIDERANT** qu'au regard de ces caractéristiques et compte tenu notamment des moyens humains et des expertises techniques, juridiques et financières que cette opération mobilise, sa conduite ne peut être envisagée en régie ;

**CONSIDERANT** qu'en accord avec la ville de Sucy-en-Brie, il est donc proposé de confier la réalisation de la ZAC à un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement, et ce en application des dispositions des articles L.300-4 et suivants et R.300-4 et suivants de l'urbanisme ;

**CONSIDERANT** que cette concession est envisagée sur une durée prévisionnelle de 8 ans ;

**CONSIDERANT** que le concessionnaire assurera notamment les missions suivantes :

- La maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements publics concourant à l'opération prévus dans la concession ;
- Le suivi des études techniques, urbanistiques et paysagères nécessaires à la conception et la réalisation du programme et déjà engagées dans le cadre des études préalables ;
- La poursuite des études et démarches environnementales ;
- La mise en place, le cas échéant, d'un plan de gestion de la pollution ;
- Les acquisitions des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris le cas échéant par la voie d'expropriation ou de préemption. A cet effet, le concessionnaire aura également pour mission d'acquérir le foncier aujourd'hui propriété de bailleurs sociaux ou de la ville. Il aura dès lors pour mission de coordonner les relations avec ces derniers ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/02/22
Accusé réception le	16/02/22
Numéro de fiche	CT2022.1/004-2
Identifiant télémétrie	094-200058006-20220209-4mc132240-AU-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 9 FÉVRIER 2022

- Une mission de commercialisation : vente, location des biens immobiliers situés dans le périmètre de la ZAC ;
- La gestion financière et comptable de l'opération ;
- L'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération. Ces tâches pourront être modifiées et complétées par avenant pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement ;

**CONSIDERANT** que la passation des concessions d'aménagement est soumise à des procédures de mise en concurrence, soit dans le cadre du régime des marchés de travaux (soumis à la deuxième partie du code de la commande publique), soit dans le cadre du régime des concessions (soumis aux dispositions de la troisième partie du code de la commande publique) ; que le choix de l'une des deux procédures de passation dépend du transfert ou non du risque économique de l'opération à l'aménageur ;

**CONSIDERANT** que, dans le cas de la ZAC Cité Verte Fosse Rouge, au regard des études préalables menées depuis l'initiation de la ZAC en décembre 2018, et compte tenu de la complexité de cette opération, il apparaît opportun que le concessionnaire assume le risque économique de l'opération ;

**CONSIDERANT** que, par conséquent, le Territoire entend soumettre le contrat de concession d'aménagement avec transfert de risque au régime des concessions de travaux, tel que prévu par les articles R.300-4 à R.300-9 du code de l'urbanisme renvoyant aux articles L.3120-1 et suivants, et R.3121-1 et suivants du code de la commande publique ;

**CONSIDERANT** que le montant total des produits estimé de cette opération d'aménagement, 26 505 775 € HT, étant supérieur au seuil européen de 5 382 000 € HT, il convient donc de lancer une consultation selon une procédure formalisée dite restreinte (dépôt et sélection des candidatures, puis dépôt des offres pour les seuls candidats admis à en déposer) ;

**CONSIDERANT** que, conformément aux dispositions de l'article R.300-9 du code de l'urbanisme, une commission d'appel d'offres *ad hoc* sera chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues, préalablement à l'engagement de la négociation des offres par la personne désignée par le conseil de territoire ;

**CONSIDERANT** qu'il est proposé de constituer la commission de manière identique à la commission de délégation de services publics ; qu'il est par ailleurs proposé que le Président de la commission d'appel d'offres soit désigné comme personne habilitée à négocier les offres ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/02/22
Accusé réception le	16/02/22
Noméro de facture	CT2022.1/004-2
Identifiant télémessagerie	094-200058006-20220209-lmc132240-AU-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 9 FÉVRIER 2022

**CONSIDERANT** qu'après négociations, le conseil de territoire désignera le concessionnaire sur proposition de la personne habilitée et au vu de l'avis de la commission d'appel d'offres ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,**  
**REGULIEREMENT CONVOQUE LE 03 FEVRIER 2022,**  
**SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,**  
**APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**ARTICLE 1 :** **ENGAGE** la procédure de concession d'aménagement selon une procédure de concession dite restreinte conformément aux articles R.300-4 à R.300-9 du code de l'urbanisme et aux dispositions de la troisième partie du code de la commande publique.

**ARTICLE 2 :** **CREE** une commission *ad hoc* composée d'un Président, de 5 membres titulaires et 5 membres suppléants.

**ARTICLE 3 :** **DIT** que la composition de cette commission *ad hoc*, est similaire à celle de la commission de délégation de service public définie par délibération du conseil de territoire n°CT2020.3/024-12 du 22 juillet 2020.

**ARTICLE 4 :** **DIT** que cette composition respecte le principe de la représentation proportionnelle au plus fort reste prévu à l'article R.300-9 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE 5 :** **DESIGNE** le président de la commission de délégation de service public, Monsieur Jean-François DUFEU, président de cette commission *ad hoc* et personne habilitée à conduire les négociations et à signer la concession d'aménagement.

FAIT A CRETEIL, LE NEUF FÉVRIER DEUX MIL VINGT DEUX.

Le Président,



Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/02/22
Accusé réception le	16/02/22
Noméro de l'acte	CT2022.1/004-2
Identifiant télésuivi	094-200058006-20220209-enc132340-AU-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 9 FÉVRIER 2022**

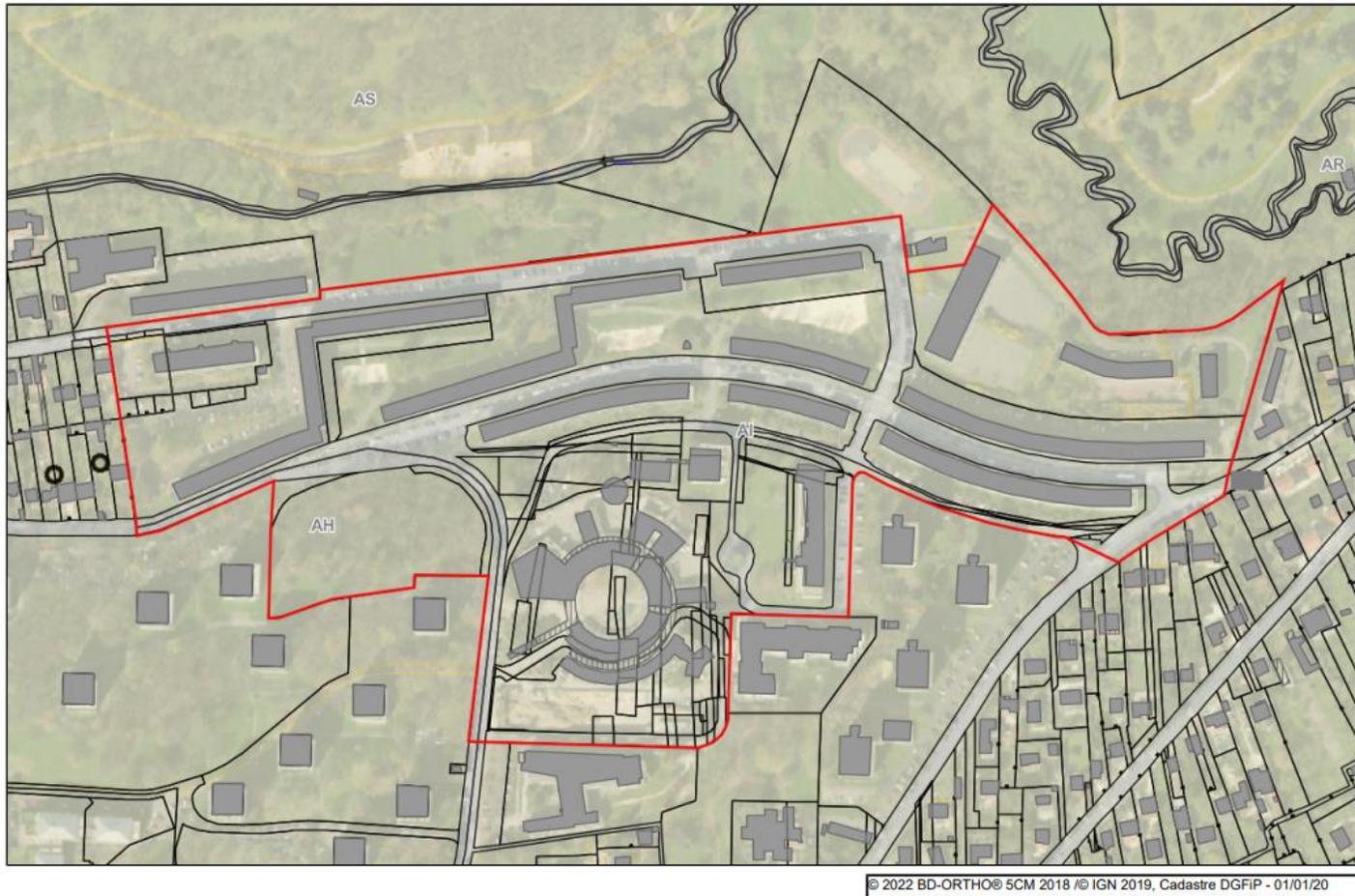
Signé  
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/02/22
Accusé réception le	16/02/22
Número de l'acte	CT2022.1/004-2
Identifiant télémmission	094-200058006-20220209-bnc132240-AU-1-1

## Annexe n° 2.1 : Périmètre de la ZAC



ZAC Cité Verte Fosse Rouge à Sucy-en-Brie: Plan cadastral



GRAND PARIS SUD EST AVENIR  
Traité de concession d'aménagement - ZAC Cité Verte Fosse Rouge à Sucy-en-Brie

Annexe n°2.2 : Plan guide de l'opération tel qu'issu des études préalables

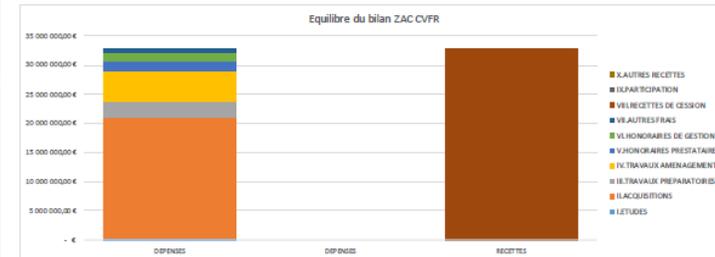


## Annexe n° 3 : Bilan financier prévisionnel

Bilan Sucy-en-brie  
ZAC Cité Verte Fosse Rouge

DEPENSES	Unités	Surface Quantité	Ratio Prix unitaire Taux	MONTANT EHT	%
<b>LETTRES</b>					
Dossiers de ZAC	forfait	1,00	30 000,00 €	409 260 €	1,25%
Complément étude d'impact	forfait	1,00	139 651,00 €	139 651,00 €	
Etudes réglementaires	forfait	1,00	15 000,00 €	15 000,00 €	
Fouilles archéologiques	m2	35 430,00	1,55 €	54 916,50	
Etudes opérationnelles diverses	forfait	1,00	75 000,00 €	75 000,00 €	
Etude géotechnique et topo	m2	47 346,00	2,00 €	94 692,00	
<b>ILACQUISITIONS</b>					
Acquisitions foncières ville	m2	24 750,00	603 €	14 924 250,00	63,20%
Acquisitions foncières Valophis	m2	10 680,00	127 €	1 351 020,00	
Acquisitions coques brutes - Services ville	m2	1 110,00	2 200 €	2 442 000,00	
Indemnités de transfert de commerces	m2	1 160,00	1 434 €	1 662 980,00	
Frais divers acquisitions (juridique + notaire)					
Frais juridiques	%	3,00%	1 662 980 €	49 889,40	
Frais de notaire	%	1,50%	18 717 270 €	280 759,05	
<b>ILTRAVAUX PREPARATOIRES</b>					
Diagnostique plomb, amiante, ...	forfait	1,00	110 000 €	110 000,00	8,01%
Démolition Groupe scolaire et Rond d'Or					
Groupe scolaire	forfait	1,00	877 800 €	877 800,00	
Commerces et services Rond d'Or	forfait	1,00	1 168 200 €	1 168 200,00	
Divers					
Restructuration galette centre commercial (phasage)	forfait	1,00	200 000 €	200 000,00	
Interface façade immeuble lot D2	forfait	1,00	100 000 €	100 000,00	
traitement intermédiaire des accès Rond d'Or	forfait	1,00	50 000 €	50 000,00	
Aléas pollution	forfait	1,00	118 873 €	118 873,00	
<b>ILTRAVAUX AMENAGEMENT</b>					
<b>Centralité du quartier - Rond d'Or</b>					
Requalification rue du moulin d'Amboise	m2	902,00	520 €	469 040,00	
Requalification rue Fosse Rouge	m2	911,00	163 €	148 190,00	
Elargissement rue d'Ingres + cheminement piéton	m2	689,00	385 €	342 320,00	
Rue Cité Verte	m2	1 658,00	315 €	522 070,00	
Parking paysagé	m2	1 278,00	160 €	204 480,00	
Chemin piétons entre rue du moulin d'Amboise et le panis	m2	742,00	320 €	237 440,00	
Chemin piétons allée Van Gogh	m2	461,00	580 €	267 380,00	
Chemin piétons batignole	m2	650,00	- €	-	
Chemin des écoliers	m2	357,00	80 €	28 560,00	
Espaces verts requalifiés entre rue du moulin d'Amboise et rue Cité Verte	m2	1 176,00	100 €	117 600,00	
Espaces verts entre rue du moulin d'Amboise et panis	m2	1 360,00	80 €	108 800,00	
Espaces verts abords lot C	m2	5 100,00	25 €	127 500,00	
Espaces verts abords lot D	m2	324,00	350 €	113 400,00	
Ais de jeux	m2	2 214,00	270 €	597 780,00	
Aménagement du panis	m2	452,00	310 €	140 120,00	
Dépose minute	m2	452,00	310 €	140 120,00	
Aléas	%	9,00%	3 426 880 €	308 419,20	
Belvédère sur le parc					
Allée Ruben	m2	3 750,00	240 €	900 000,00	
Rue du Grand Val devant GS	m2	1 823,00	220 €	401 060,00	
Aléas	%	9,00%	1 301 060 €	117 095,40	
Chauffage Urbain	forfait	1,00	183 000 €	183 000,00	
<b>ILHONORAIRES PRESTAIRES</b>					
<b>Maîtrise d'Œuvre</b>					
Archi-urba coordonnateur	forfait	1,00	210 000 €	210 000,00	4,74%
BET VRD	%	7,00%	5 153 455 €	360 741,82	
Paysagiste (espace public)	%	3,00%	5 153 455 €	154 603,64	
MCE déconstruction - démolition	%	7,00%	2 046 000 €	143 220,00	
Aléas missions complémentaires	%	12,82%	868 565 €	111 342,25	
Assistent à Maîtrise d'Œuvre					
CSPS	%	1,00%	7 199 455 €	71 994,55	
CT (restructuration Rond d'Or)	%	1,00%	2 046 000 €	20 460,00	
OPCC	forfait	1,00	210 000 €	210 000,00	
AMO DD	forfait	1,00	100 000 €	100 000,00	
AMO Communication - Concertation	forfait	1,00	100 000 €	100 000,00	
AMO Commerces	forfait	1,00	20 000 €	20 000,00	
Aléas missions complémentaires	%	10,00%	522 455 €	52 245,45	
<b>ILHONORAIRES DE GESTION</b>					
Rémunération d'aménagement	%	1,15%	63 404 691 €	731 795,12	4,59%
Rémunération de commercialisation	%	2,20%	32 768 598 €	720 909,16	
Rémunération de liquidation	%	0,1626%	30 636 093 €	49 800,00	
<b>ILAUTRES FRAIS</b>					
Intérêts d'emprunts	forfait	1,00	500 000 €	500 000,00	1,92%
Assurances	forfait	1,00	130 000 €	130 000,00	
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>				<b>32 768 598 €</b>	

RECETTES	Unités	Surface Quantité	Ratio Prix unitaire Taux	MONTANT EHT	%
<b>ILRECETTES DE CESSION</b>					
Logements en accession ilots F1 et F1	Repart				
Logements en accession ilots C, D et E	m2	19 822,00	1 000 €	19 822 000,00	100,00%
Logements locatifs aidés PLAI / PLUS	m2	6 840,62	850 €	5 814 527,00	
Commerces	m2	8 912,38	450 €	4 010 571,00	
Services	m2	1 031,00	250 €	257 750,00	
Acquisitions coques brutes - Services ville	m2	1 687,00	250 €	421 750,00	
	m2	1 110,00	2 200 €	2 442 000,00	
<b>ILPARTICIPATION</b>					
				<b>-00 €</b>	
<b>TOTAL DES RECETTES</b>				<b>32 768 598 €</b>	
<b>RESULTAT FINAL</b>				<b>0 €</b>	



#### Annexe n° 4 : Programme prévisionnel de construction et des équipements publics

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Cité Verte Fosse Rouge a vocation à accueillir une programmation urbaine mixte répondant aux besoins de la ville et du territoire : logements, activités économiques et culturelles, équipements publics principalement orientés sur l'éducation, ainsi que la requalification des espaces publics, vecteur de lien social.

Le programme prévisionnel des constructions qui sera réalisé à l'intérieur de la ZAC est d'environ 38 384 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) et comprend :

- La création d'environ 35 564 m<sup>2</sup> de SDP à destination de logements ;
- La création d'environ 1 150 m<sup>2</sup> de SDP dédiés à des commerces et activités ;
- La création d'environ 1 670 m<sup>2</sup> de SDP pour la réalisation de locaux d'activités destinés à accueillir commerces et services pouvant s'implanter en rez-de-chaussée des futures constructions.

Le programme des équipements publics de la ZAC Cité Verte Fosse Rouge est constitué par :

- L'aménagement de la Cité verte et notamment le traitement du virage, aujourd'hui source d'accidents quasi-quotidiens ;
- La requalification et l'aménagement de la rue de la Cité Verte partie sud, y compris le stationnement unilatéral et la mise en place d'un dépose-minute ;
- La requalification de la rue du Moulin d'Amboile ;
- La réalisation d'un parking paysagé rue du Moulin d'Amboile ;
- L'aménagement de cheminements piétons entre la rue du Moulin d'Amboile et le parvis de la nouvelle place publique ;
- La création d'espaces verts et d'une aire de jeux entre la rue du Moulin d'Amboile et le parvis ;
- L'aménagement du parvis de la nouvelle place publique ;
- L'aménagement de cheminements piétons entre les nouveaux lots ;
- L'élargissement de certaines voies permettant un meilleur confort aux usagers ;
- La requalification de la rue de la Fosse Rouge ;
- L'aménagement de l'allée Rubens et de la rue du Grand Val.

**Modalités de financement des équipements publics et incorporation dans le patrimoine des collectivités :**

<b>Equipement</b>	<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	<b>Financement</b>	<b>Gestionnaire ultérieur</b>
Aménagement des voiries ou espaces publics	Aménageur	ZAC	GPSEA pour les voiries territoriales  Ville pour le reste des espaces publics
L'ensemble des réseaux publics nécessaires à la viabilisation des terrains	Aménageur	ZAC	GPSEA pour les réseaux d'assainissement (EP/EU), d'adduction en eau potable (AEP)  Ville pour chauffage urbain, éclairage public, électricité, téléphone, fibre optique, haut débit, gaz.



Annexe n°6 : Calendrier prévisionnel de l'opération

Ce calendrier est susceptible d'être modifié au regard de l'avancée du projet

> Planning opérationnel prévisionnel

	2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030	
	S1	S2																
<i>Secteur Belvédère</i>																		
Démolition école Fosse Rouge																		
Logements																		
Espaces publics																		
<i>Secteur Cœur de Quartier</i>																		
Démolition Rond d'Or																		
Logements (Ouest rue Cité Verte)																		
Logements (Est rue Cité Verte)																		
Espaces publics																		
Hors opération : mandat GPS																		

Légende : ■ consultation    ■ études    ■ travaux

**Annexe n° 7 : Cahier des charges de la consultation**

DOSSIER DE CONSULTATION AMENAGEUR



CAHIER DES CHARGES

**PHASE OFFRES**

L'acheteur :

Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir

Adresse Postale :

Europarc  
14, rue le Corbusier  
94046 CRETEIL Cedex

**CONCESSION D'AMENAGEMENT  
POUR LA REALISATION DE LA ZAC CITE VERTE FOSSE ROUGE A SUCY-EN-BRIE (94)**

**Contrat de concession d'aménagement**

**Concession d'aménagement en application des articles L.300-4 et suivants et R.300-4 à R.300-9 du Code de l'urbanisme et conformément aux dispositions du Code de la commande publique relatives aux concessions**



## **Table des matières**

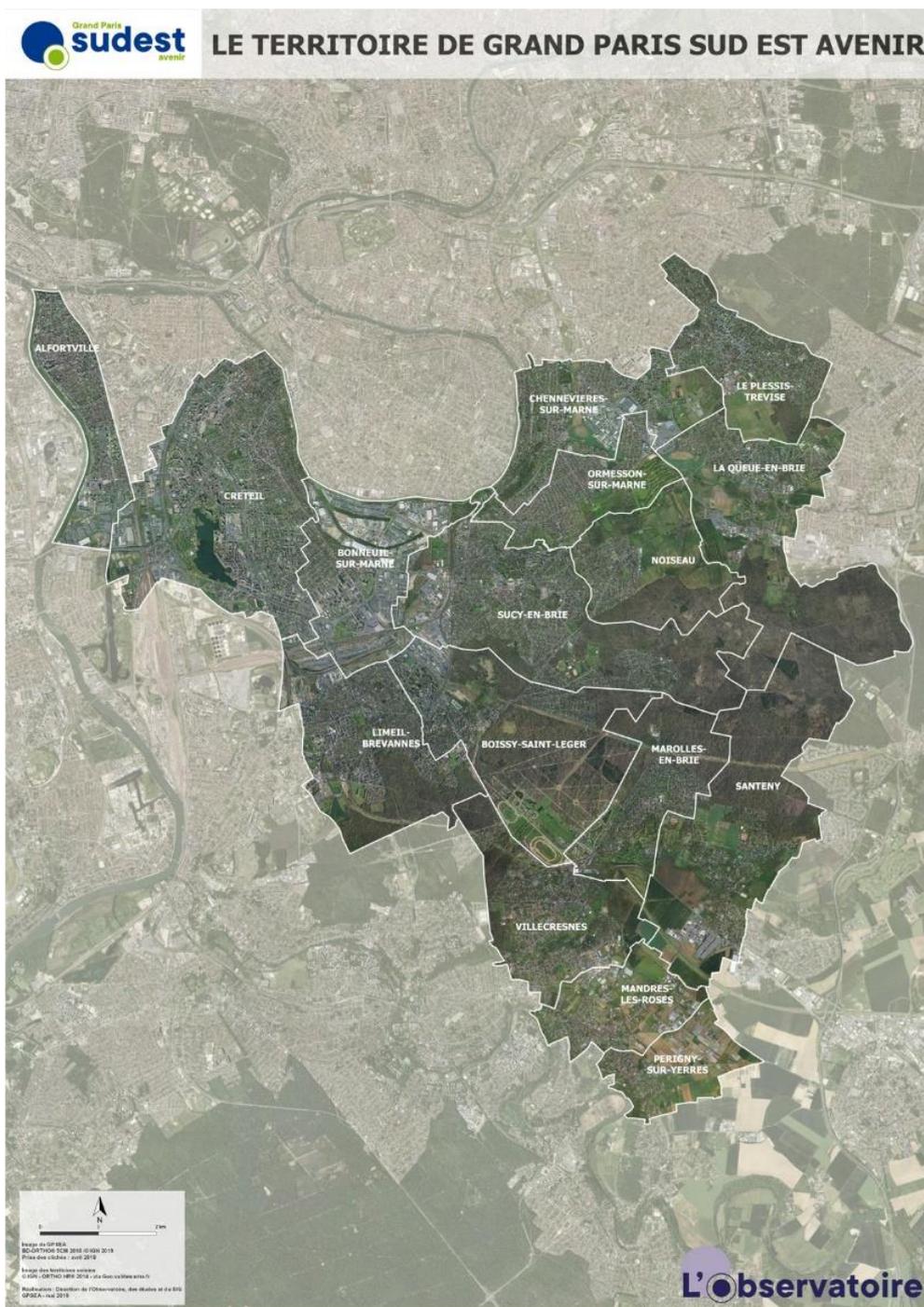
<b>PREAMBULE : PRESENTATION DU CONTEXTE TERRITORIAL DANS LEQUEL S'INSCRIT L'OPERATION</b>	<b>5</b>
<b>I. LES CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION</b>	<b>11</b>
1. LE CONTEXTE	11
2. LES OBJECTIFS GENERAUX DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES QUARTIERS CITE VERTE ET FOSSE ROUGE	22
3. LES MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE	25
4. LE PERIMETRE DE L'OPERATION	28
<b>II. LES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES ET PHYSIQUES DU SITE</b>	<b>30</b>
1. ETAT D'AVANCEMENT DU PROJET	30
2. ETAT INITIAL ENVIRONNEMENTAL	31
3. URBANISME	32
<b>III. LE PROJET URBAIN ET LE PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DE L'OPERATION</b>	<b>36</b>
1. LE PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS	36
2. LES FACTEURS CLES DE SUCCES DU PROJET URBAIN	37
<b>IV. MODALITES DE CONDUITE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</b>	<b>39</b>
1. LA GOUVERNANCE	39
4. CHOIX DE LA MAITRISE D'ŒUVRE	40
5. LA COMMUNICATION	40
<b>V. MODALITES DE REALISATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</b>	<b>40</b>
1. COMMERCIALISATION DES LOTS	40
2. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES	41
3. LES AMBITIONS DU PROJET	41
<b>VI. DISPOSITIONS FINANCIERES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</b>	<b>43</b>
1. TYPE DE CONCESSION	43
2. REMUNERATION DE L'AMENAGEUR	43
3. LES ACQUISITIONS FONCIERES	43
4. PARTICIPATION FINANCIERE A L'OPERATION	44
5. DUREE DE LA CONCESSION	44



## **PREAMBULE : PRESENTATION DU CONTEXTE TERRITORIAL DANS LEQUEL S'INSCRIT L'OPERATION**

### **1. Le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir**

L'Établissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) a été créé le 1<sup>er</sup> janvier 2016 dans le cadre de la création de la Métropole du Grand Paris (loi NOTRe). Il regroupe 16 communes, dont 15 issues des communautés d'agglomération Plaine Centrale du Val-de-Marne et Haut Val-de-Marne, de la Communauté de communes du Plateau Briard, auxquelles s'ajoute la commune de Bonneuil-sur-Marne.



Troisième territoire le plus étendu de la Métropole avec 100 km<sup>2</sup> (derrière Grand Orly Seine Bièvre et la ville de Paris), GPSEA est également le moins peuplé avec 321 066 habitants (INSEE 2019).

Il s'étire des portes de Paris jusqu'à l'arc boisé du sud-est francilien et au début du plateau agricole de la Brie.

Il est ainsi constitué de zones denses très urbaines, à l'image de Créteil, ville préfecture de 93.246 habitants, où les densités de population sont supérieures à 3 000 habitants/km<sup>2</sup>, associées à une proportion d'espaces construits artificialisés qui dépasse les 55%, et d'espaces plus ruraux où se côtoient des communes de moins de 5 000 habitants.

La croissance démographique est continue depuis 2014 (+3,8 %), et supérieure aux moyennes départementale et métropolitaine. Elle témoigne du dynamisme de GPSEA. Portée par un solde naturel largement bénéficiaire venant compenser le déficit migratoire, elle permet au Territoire de gagner 1 940 habitants/an entre 2014 et 2019.

Grand Paris Sud Est Avenir est structuré par un réseau d'infrastructures ferroviaires dense (RER A et D, ligne 8 du métro aujourd'hui, arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express et du téléphérique urbain Câble A demain), un maillage routier et autoroutier important (A 86, RN 4, RN 406, RN 19 et RD 6) et la présence d'une des trois principales plateformes multimodales franciliennes avec le Port de Bonneuil-sur-Marne.

L'importance des équipements d'échelle métropolitaine - culturels, sportifs et de loisirs dont 40 reconnus d'intérêt territorial, de recherche et d'enseignement supérieur comme l'Université de Paris Est-Créteil ou de santé, avec 5 centres hospitaliers sur le territoire - ainsi que le dynamisme du tissu économique local (23 400 établissements en 2019 - Fichier INSEE Sirene) font de Grand Paris Sud Est Avenir un pôle de développement majeur du sud-est parisien. Situé enfin à l'articulation des corridors écologiques de la Seine, de la Marne et de la ceinture verte régionale, le territoire présente un autre atout : un patrimoine naturel riche et diversifié, véritable poumon vert de la Métropole du Grand Paris.

#### **GPSEA : les chiffres clés :**

- 16 communes : Alfortville, Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil, La Queue-en-Brie, Le Plessis-Tréville, Limeil-Brévannes, Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Noiseau, Ormesson-sur-Marne, Périgny-sur-Yerres, Santeny, Sucy-en-Brie, Villecresnes ;
- 321 066 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2019 ;
- 113 669 emplois au 1<sup>er</sup> janvier 2019 ;
- 23 400 établissements (Sirene 2019) ;
- 136 177 logements dont 34.2% de logements sociaux ;
- 29% de logements individuels ;
- 2 lignes de RER (A et D), 1 ligne de métro (ligne 8) et 49 lignes de bus existantes ;
- 2 projets de transport structurant : ligne 15 du Grand Paris Express (2 gares) et le Câble A (4 stations prévues) ;
- 255 km de pistes cyclables ;
- 30 km<sup>2</sup> de forêts, bois et parcs

## 2. Les compétences exercées par l'EPT

Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) est l'un des 12 Etablissements Publics Territoriaux (EPT) de la Métropole du Grand Paris créée au 1er janvier 2016 par la loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) du 7 août 2015.

Depuis sa création, GPSEA exerce les compétences des trois anciennes intercommunalités ainsi que celles imposées par la loi NOTRe, soit :

### - 11 compétences propres à GPSEA :

- Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;
- L'assainissement et l'eau ;
- La gestion des déchets ménagers et assimilés ;
- Le Plan Climat Air Energie Territorial ;
- La Politique de la ville ;
- Les transports et déplacements ;
- La production florale et arboricole ;
- La coopération décentralisée ;
- 

### - 3 compétences partagées avec les communes :

- L'action sociale ;
- Equipements culturels, socio-culturels, socio-éducatifs et sportifs ;
- La voirie et parcs de stationnement ;

### - 3 services communs ou partagés avec les communes :

- La fabrication et livraison de repas ;
- Le nettoyage des voiries ;
- L'hygiène publique ;

### - 3 compétences partagées avec la MGP :

- L'aménagement ;
- L'habitat ;
- Le développement économique.

## 3. Les démarches réalisées ou engagées par Grand Paris Sud Est Avenir

Depuis sa création, Grand Paris Sud Est Avenir a engagé l'élaboration de plusieurs documents-cadres qui constituent autant de briques de son projet de territoire :

- **Le Plan climat Air Energie Territorial (PCAET)** qui prévoit un plan d'actions ambitieux pour le territoire, à horizon 2050 afin de le rendre acteur de la transition écologique. Après une phase de consultation réglementaire, le PCAET a définitivement été adopté par le conseil de territoire du 9 juin 2021. 80% des actions sont d'ores et déjà engagées ;
- **Le Plan Local de Mobilité (PLM)** arrêté par le conseil de territoire du 15 décembre 2021. Il a pour objet de coordonner les actions à mettre en œuvre pour l'amélioration de toutes les mobilités sur le Territoire. Toutes maîtrises d'ouvrage confondues, il représente un investissement estimé de 57 millions d'euros sur 10 ans, dont environ 7 millions pour GPSEA et 15 millions pour l'ensemble des communes. Le PLM de GPSEA est assorti d'un Plan vélo, élaboré en parallèle, approuvé en décembre 2021. Il

prévoit à terme, la constitution d'un maillage cyclable de plus de 200 kilomètres dont environ 100 km d'aménagements nouveaux, sécurisés et continus ;

- **Le Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi)** dont l'élaboration a été prescrite dès 2018. Ce règlement local de publicité intercommunal, arrêté par le conseil de territoire du 13 octobre 2021 pour une approbation en juin 2022, a pour objectif essentiel de préserver l'attractivité économique et commerciale du territoire et des communes, tout en garantissant un cadre de vie de qualité, par la maîtrise des emplacements publicitaires et des enseignes ;
- **Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)**, dont l'élaboration a été prescrite par le conseil de territoire du 9 juin 2021 viendra traduire spatialement, opérationnellement et réglementairement, les objectifs de différents documents précités, en matière d'aménagement et de développement. Ce document programmatique se veut être un levier de cohésion entre les communes et de cohérence à l'échelle du territoire et doit permettre le développement de la solidarité territoriale ;
- **Le règlement d'assainissement territorial** est en cours d'élaboration. Une réflexion devrait s'engager quant à l'élaboration d'un schéma directeur d'assainissement territorial, dans le cadre du plan pour la qualité des eaux en Seine et en Marne (plan « baignade »).

#### **4. Zoom sur le développement urbain de GPSEA et de Sucy-en-Brie**

##### **4.1. Développement urbain de GPSEA**

Fort d'un total de 136 177 logements en 2020, l'établissement public territorial de Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) se caractérise par :

- Une croissance significative et continue du nombre de logements malgré un ralentissement depuis 2008. Avec une évolution annuelle de 0,9% depuis 1999, GPSEA est le territoire de la Métropole qui connaît la plus forte progression de son parc de logements ;
- Une prédominance du collectif (69%) mais des contrastes importants : si 4 communes se caractérisent par un habitat collectif de 70 à plus de 90%, 6 communes présentent un tissu pavillonnaire très développé, supérieur à 70% ;
- Un parc plutôt récent : 10% du parc de logements date d'avant 1946, ce qui est très inférieur à la moyenne métropolitaine (34%) et parisienne (56%). 61% du parc a été édifié après 1970 ;
- Un parc locatif social de plus de 46 570 logements représentant un peu plus du tiers des résidences principales. 52 bailleurs sont présents sur le territoire (dont 3 offices et une SEM) mais 9 bailleurs gèrent 75% du parc public. Depuis 5 ans, le parc a connu une augmentation significative de plus de 6 000 logements livrés sur le territoire. Ce parc reste cependant beaucoup plus fortement concentré sur l'ouest du territoire ;
- 20% du parc social, soit environ 8 400 logements, est situé dans les neufs quartiers prioritaires de la politique de la ville que compte le territoire ;

- Une part importante de la propriété occupante (47%) qui prédomine dans 12 communes du territoire et connaît une augmentation positive depuis 1999.

#### 4.2. Développement urbain sur Sucy en Brie

La commune de Sucy-en-Brie, se situe au Sud-Est de Paris, à environ 17 km de Paris Notre-Dame et à quelques kilomètres du plateau Briard. Elle bénéficie directement ou indirectement de grandes infrastructures aéroportuaires (Orly et Roissy Charles-de-Gaulle), routières et notamment l'A86 et les nationales 4 et 19, et ferroviaires (RER A).

Rattachée au territoire de Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA), depuis le 1er janvier 2016, la commune se situe sur le plateau du Briard dégagant des vues imprenables sur les plaines alentours.

Elle se caractérise par un vaste tissu résidentiel essentiellement pavillonnaire sillonné de rues arborées. La vie sucycienne s'articule autour de deux polarités captant une grande partie des commerces de la ville, à savoir le « Pôle Gare » permettant de rejoindre directement Paris par le RER A, et le « Pôle Centre-ville ». Ce dernier, constitué du bourg ancien prolongé par un tissu mixte des années 1990 et d'un centre administratif, est en cours de renouvellement par la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Centre-ville. Ces deux pôles sont reliés entre eux en quelques minutes par le réseau de bus local.

La commune s'étire d'Est en Ouest. Elle est limitrophe avec 9 autres communes : Bonneuil-sur-Marne, Boissy-Saint-Léger, Marolles-en-Brie, Santeny, La Queue-en-Brie, Noisau, Ormesson-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne et Saint-Maur-des-Fossés située sur le territoire de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne et Bois.



*Les déplacements à l'échelle du territoire (Source : GPSEA)*

Le profil socio-démographique, urbain et économique de la commune se caractérise comme suit :

- Une population qui compte 26 472 habitants (Insee 2017), répartis sur 10 km<sup>2</sup> ;
- Une hausse de 2 % de la population depuis 2012, homogène en âge ;
- Une commune composée à 54 % de tissu urbain et 33 % d'espaces agricoles, forestiers et naturels ;
- Une ville verte proposant 45m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant, 117 hectares d'espaces verts aménagés, 69 hectares de parcs, et 40 massifs fleuris ;
- Une offre sportive et culturelle riche : 50 associations sportives, 4 complexes sportifs et 7 salles annexes, un conservatoire de musique et d'art dynamique, une salle de spectacle (espace Jean-Marie Poirier), une médiathèque-ludothèque, un centre culturel, une orangerie - exorangerie ;
- Une économie locale dynamique avec 1719 établissements, 6 947 emplois pour une population active à 75 % ; des revenus supérieurs à ceux constatés sur le reste du Territoire et du Département ;
- Une ville dynamique avec plus de 200 commerces de proximité dont 95 situés dans le centre-ville, rénové et revitalisé par un projet d'aménagement en cours d'envergure ;
- Un total de 10 981 logements en 2017 dont 20 % de logements sociaux, soit 8% du parc de logements sociaux de GPSEA ;
- Une part de propriétaires de l'ordre de 66 % et un parc de logements relativement récent ;

La ville de Sucy se situe donc en lisière d'urbanisation à l'échelle de l'Ile-de-France. Cette position de transition entre espace urbanisé et paysage naturel lui permet de s'inscrire dans un vaste système paysagé. La ville est bordée mais aussi traversée par des espaces végétalisés. Le caractère naturel que confère la présence de nombreux espaces plantés la colore de manière singulière.

Sucy-en-Brie se compose alors autour de plusieurs facettes complémentaires : ses châteaux, son centre ancien, ses parcs et son tissu habité.

Aussi, à l'échelle de la commune, les quartiers *Cité Verte et Fosse Rouge* font l'objet d'études et de réflexions en matière de développement urbain.

**Dans ce contexte, GPSEA entend créer une ZAC dans l'objectif de mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain des quartiers Cité Verte et Fosse Rouge.**

En application des dispositions des articles R.300-4 à R.300-9 du code de l'urbanisme renvoyant aux articles L.3120-1 et suivants, et R.3121-1 et suivants du code de la commande publique, GPSEA souhaite procéder à la désignation de l'aménageur de cette ZAC par le biais d'une procédure concurrentielle avec négociation permettant la présentation de plusieurs offres.

Tel est l'objet du présent cahier des charges.

## I. LES CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

### 1. LE CONTEXTE

#### 1.1. Le Site

Localisés au nord du centre-ville, les quartiers de la Cité Verte et de la Fosse Rouge se développent dans les années 1960 sur le modèle urbain des grands ensembles. Ces quartiers, situés sur l'ancien parc du château de Sucy et en surplomb du Parc Départemental du Morbras comptent environ 1 400 logements, disposent de commerces (centre commercial du Rond d'Or) en cœur de quartier, de services et d'équipements scolaires (groupe scolaire de la Fosse Rouge au Nord du secteur, école de la Cité Verte au sud). Ils s'inscrivent dans un contexte de renouvellement urbain que la ville de Sucy-en-Brie et le territoire Grand Paris Sud Est Avenir souhaitent poursuivre.

#### **Des quartiers ancrés dans leur histoire et intégrés dans des ensembles paysagers remarquables**

La Cité verte a été construite dans l'ancien Parc du Château de Sucy-en-Brie au sein d'un espace globalement vert, sous forme de tours. La Fosse Rouge fait, elle, appel à un registre plus urbain et les bâtiments sont organisés sous forme de barres de plus faible hauteur disposées le long de voiries. Le secteur a subi une paupérisation de sa population depuis les années 1960, accompagnée d'une dégradation de son image.

Malgré la présence du centre commercial du Rond d'Or, ces quartiers s'inscrivent dans les esprits comme une zone en retrait de la vie de la commune. Ils constituent un ensemble isolé à l'arrière du Château de Sucy, isolement accentué par la topographie du site.

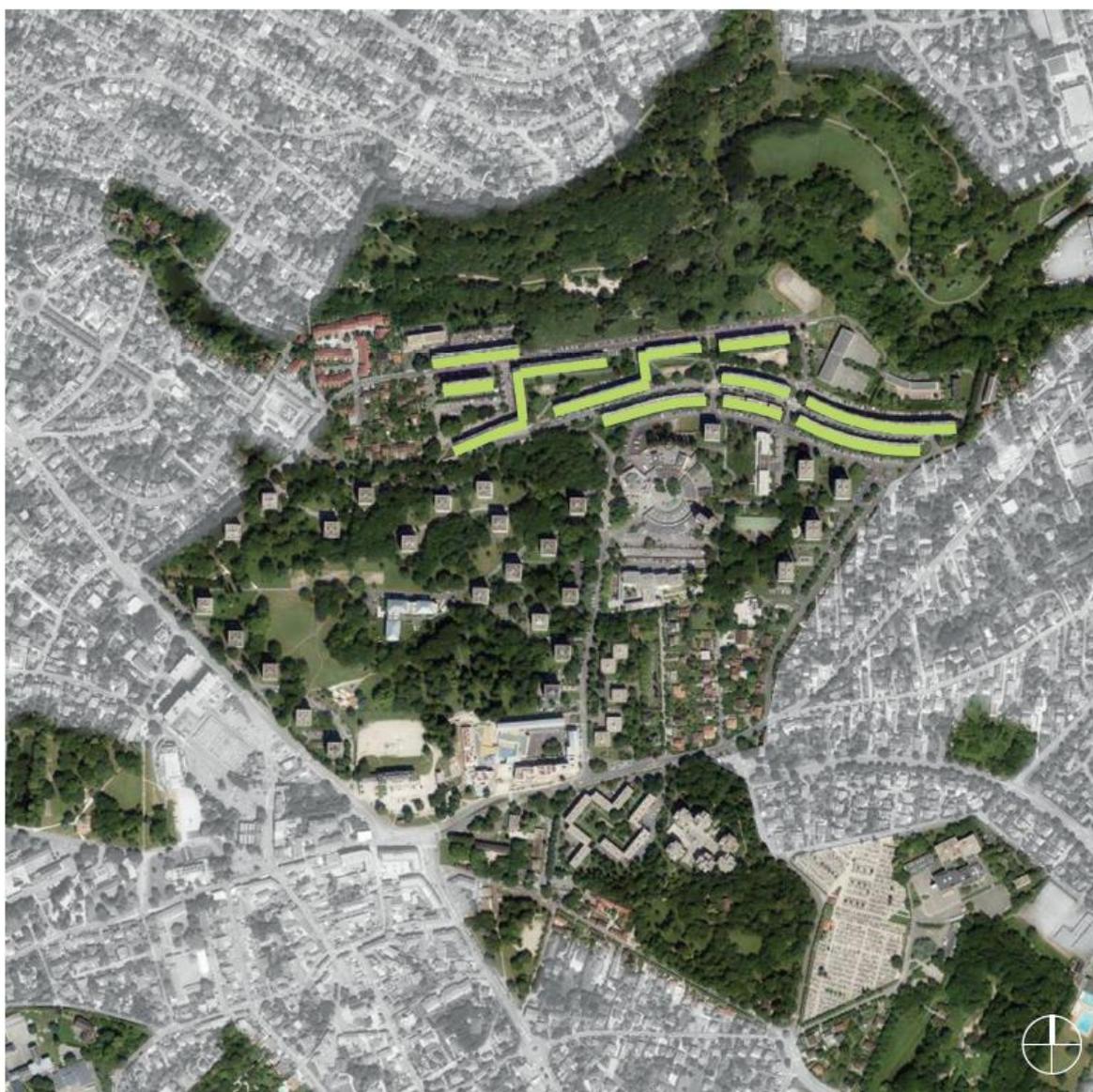


*Quartiers Cité Verte et Fosse Rouge à Sucy-en-Brie (Source : GPSEA/SADEV94-COBe, décembre 2021)*

Ainsi, le centre-ville est situé en position de belvédère, et la pente plonge vers le Nord et donc le Morbras, trame bleue qui dessine la limite naturelle de la ville. La structure topographique du secteur est d'ailleurs liée à la présence de ce cours d'eau. En frange nord se dessine donc une limite identitaire, celle du parc départemental du Morbras. Ce vaste espace paysager de 12 ha est un élément déterminant pour le renouvellement urbain des quartiers de la Cité Verte et de la Fosse Rouge.

Le quartier Fosse Rouge a la particularité de bénéficier d'un lien privilégié avec ce parc. En effet, celui-ci fabrique une limite naturelle à la Ville de Sucy et donc au quartier. Les constructions y sont orientées de manière à ce que les habitations, majoritairement traversantes, regardent vers le parc. Par la topographie du site, les bâtiments sont implantés en belvédère vers le grand paysage.

### 1.1.1. La Fosse Rouge



Situation du quartier Fosse Rouge

200 m

*Quartier de la Fosse Rouge à Sucy-en-Brie (Source : GPSEA/SADEV94-COBe, décembre 2021)*

Le quartier de la Fosse Rouge, construit dans les années 1960, est organisé comme une résidence belvédère sur le parc du Morbras.

Ne reprenant pas strictement les codes des constructions des années 1960, ce qui en fait sa particularité, il se compose des caractéristiques suivantes :

- Des bâtiments linéaires en cohérence avec la topographie : suivant les courbes de niveaux naturelles, ils sont orientés vers le grand paysage et affirment ainsi la présence du parc du Morbras. Ils participent à la construction d'une lisière où dialoguent nature et constructions ;
- De faibles hauteurs et un travail des façades approchant les codes architecturaux des cités jardins des années 1930 : façades rythmées par les entrées et les ouvertures, couleurs caractéristiques, utilisation de la mosaïque comme marqueur identitaire, détails sur les façades propres au quartier ;



Une façade rythmée matérialisant les entrées



Une couleur caractéristique



La mosaïque comme marqueur identitaire

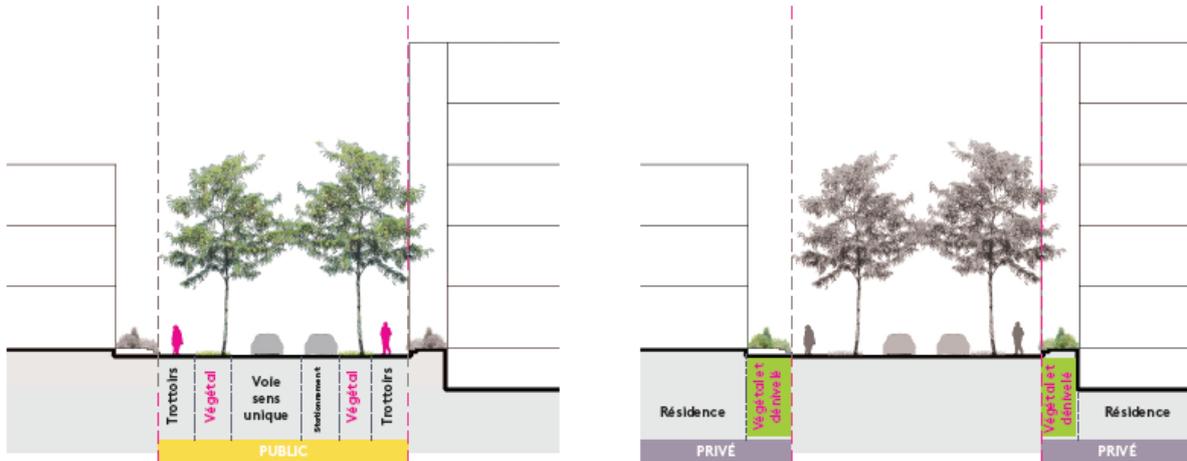


Détails

*(Source : GPSEA/SADEV94-COBe, décembre 2021)*

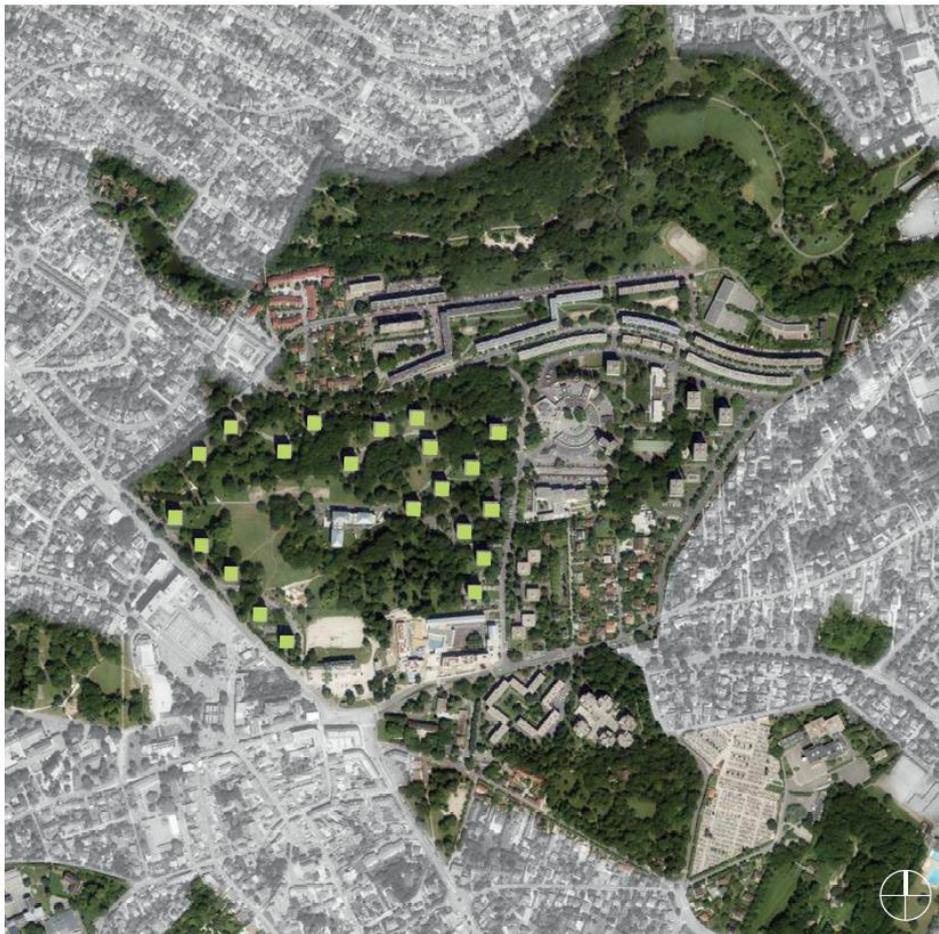
- Des logements traversants et dotés d'espaces extérieurs ;

- Une composition fine qui dessine de nombreux seuils et permet des transitions douces entre l'extérieur et l'intérieur des habitations. Ainsi, l'espace de la rue vient articuler l'espace public partagé et l'espace privé intime, via des seuils paysagés qui participent à l'ambiance et à la qualité de la rue.



La rue de le Fosse Rouge, une composition soignée qui permet de construire des seuils entre espace public et espace privé.  
(Source : GPSEA/SADEV94-COBe, décembre 2021)

### 1.1.2. La Cité Verte



Situation du quartier Cité Verte

Quartier Cité Verte à Sucy-en-Brie (Source : GPSEA/SADEV94-COBe, décembre 2021)

A contrario de la Fosse Rouge qui reprend certains codes de la Cité jardin, la Cité verte s'organise autour de 21 tours de 10 étages, érigées au sein d'un Parc, comme la proposition d'habiter en pleine forêt. Le parc dans lequel ces bâtiments voient le jour dans les années 1960, est celui du Parc du Château de Sucy. La résidence entretient de fait un lien particulier avec le Centre-Ville qui n'est aujourd'hui pas clairement affirmé.

Ce quartier, conçu par le Grand Prix de Rome Otello Zavaroni, est traversé par plusieurs cheminements traversant le site d'Est en Ouest, en cohérence avec la topographie. Ce dénivelé construit une rupture forte avec le centre-ville, liée à une distance perçue plus grande que la réalité des distances à parcourir. La Cité verte est donc un grand Parc résidentiel ouvert, ce qui en fait sa singularité sur le territoire sucycien.

Ce type de composition et sa typologie témoignent d'un type d'habitat particulier : des tours dans une forêt. Si le cadre de vie peut être agréable pour les habitants, il est néanmoins nécessaire de déstigmatiser l'image des tours, typologie radicalement différente des autres bâtis qui composent la ville. Ces tours offrent des points de vue imprenables sur le grand paysage. Elles sont aussi totalement intégrées dans le parc ce qui offre aux habitants un lieu de vie hors norme.

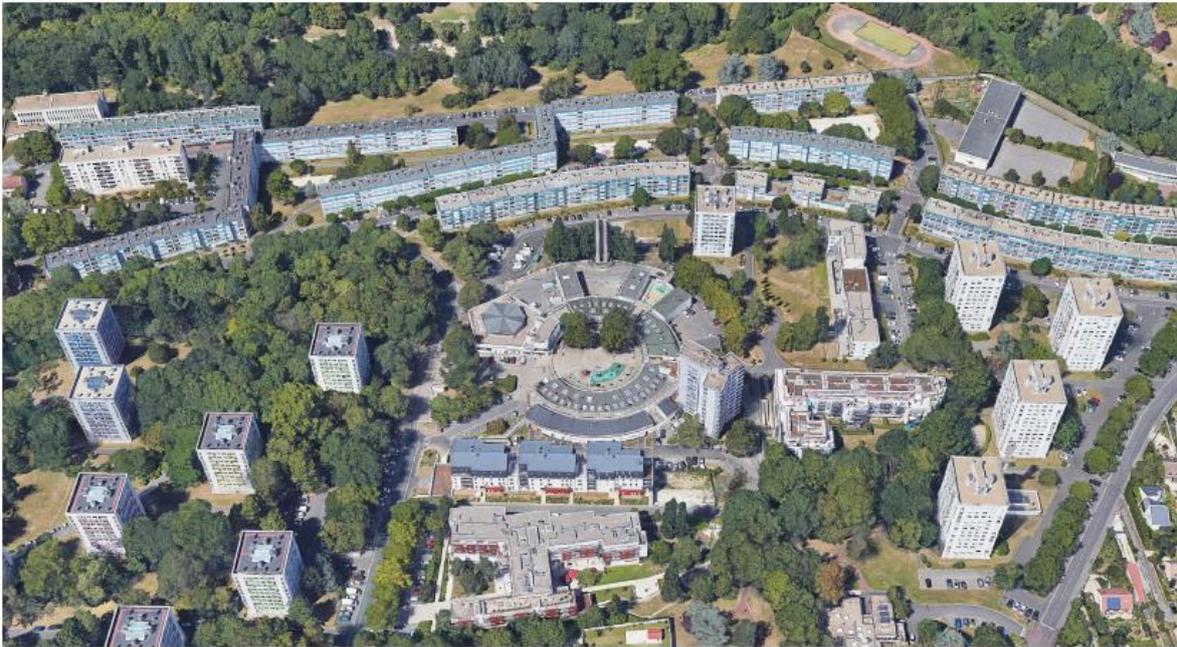


Tour de la Cité Verte : des espaces construits intégrés dans le Parc



*(Source : GPSEA/SADEV94-COBe, décembre 2021)*

### 1.1.3. Le Rond d'Or



Le rond d'Or : un objet posé dans le site

*Le Rond d'Or à Sucy-en-Brie (Source : GPSEA/SADEV94-COBe, décembre 2021)*

Le Rond d'Or, lieu de rencontre et d'animation du quartier, est une pièce architecturale singulière, en forme d'anneau, dans lequel prend place une place publique. Il est un objet architectural complexe, composé de plusieurs étages accessibles par escaliers, et où les circulations piétonnes et véhicules sont difficilement intelligibles. Le Rond d'Or comprend actuellement 11 espaces de services et 7 cellules commerciales. Il comprend également de nombreux espaces de stockage et de stationnement. La concertation autour du projet de renouvellement des quartiers a fait ressortir l'importance de la complémentarité entre ces espaces de services et de commerces. Aussi, un des points importants du projet est la préservation de cet équilibre programmatique.

Le Rond d'Or a connu un important déclin ces dernières années, accentuant sa vétusté et rendant nécessaire de réinterroger sa programmation plus finement.



Cet espace, qui fait la jonction entre le quartier de la Cité Verte et celui de la Fosse Rouge, est malgré tout un lieu emblématique du secteur d'étude, un lieu fédérateur auquel les habitants sont très attachés.

Il convient donc de le préserver et de valoriser cet espace urbain propice à la rencontre tout en tenant compte de son bâti vétuste à repenser et reconfigurer.

## 1.2. Les lisières de quartiers et des lieux de vie complémentaires

Les quartiers Cité Verte et Fosse Rouge prennent place au cœur d'un réseau communicant de plusieurs lieux de vie complémentaires : le centre-ville, le centre culturel du Grand Val, l'école de la Fosse Rouge et le parc du Morbras.

Ces lieux fabriquent en effet une dynamique particulière qu'il convient d'affiner et d'affirmer pour l'avenir des quartiers.

Ils sont reliés par un système viaire existant et des cheminements piétons intimistes (cœur de la Cité Verte et accès au parc du Morbras), offrant une promenade dépaysante au regard du reste du territoire communal.

Néanmoins, l'accessibilité depuis les quartiers à ces équipements est contrainte par un système de boucle et d'impasses traduit dans une trame viaire lâche et peu connectée.

La Ferme du Grand Val et le groupe scolaire de la Fosse Rouge sont reliés au cœur du périmètre de projet par les rues de la Fosse Rouge et du Grand Val, deux voies principales du quartier de la Fosse Rouge. La rue du Grand Val permet l'accès au parc du Morbras par une entrée intimiste. La rue de la Fosse Rouge permet quant à elle de rejoindre le Rond d'Or, lui-même relié au centre-ville par la rue de la Cité Verte.



*Ecole de la Fosse Rouge*



*Rue du Grand Val*

La rue de la Fosse Rouge, point d'articulation de ces lieux de vie et principale artère du cœur des quartiers est une rue composée en deux séquences :

- Une typologie de voie marquée par la présence d'un talus et dominée par une ambiance forestière ;
- Une voie partagée plus urbaine proposant un bel alignement d'arbres.

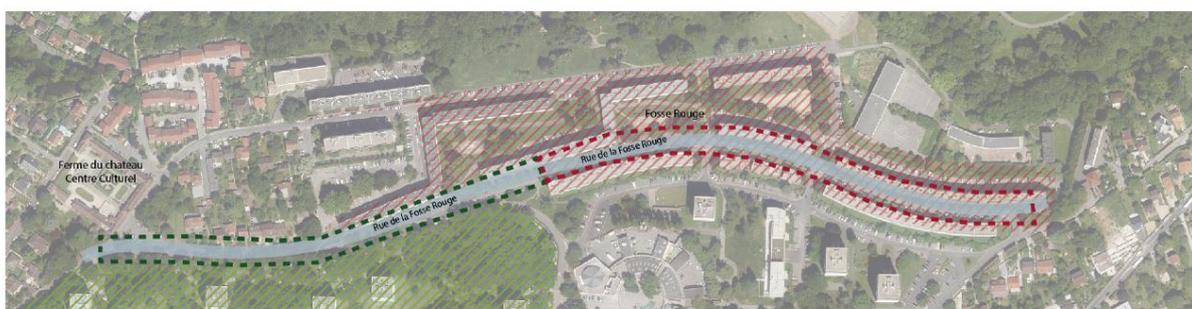
Ces ambiances très contrastées prévalent un manque de fluidité entre les deux quartiers et impliquent la nécessité de construire un axe fédérateur à ces deux entités pour les ouvrir sur la Ville et le Morbras. Le centre culturel de la Ferme du Morbras pourrait servir de support pour connecter le quartier au centre-ville depuis l'ouest.



Une typologie de voie marquée par la présence du talus.  
Pas de caractère urbain mais une ambiance forestière dominante



Une typologie de voie partagée que l'on peut retrouver dans un centre ville.  
Une rue socle d'une urbanité



(Source : GPSEA/SADEV94-COBe, décembre 2021)

Enfin, le quartier est desservi par une offre de transports en commun, permettant un accès au centre-ville et à toutes les commodités.

Néanmoins, l'aménagement obsolète des espaces publics (manque de trottoirs, des cheminements piétons dangereux, de l'aménagement du virage fosse rouge/cité verte aujourd'hui accidentogène etc.), accentué par la topographie forte du site, doit aujourd'hui être repensé.

Valoriser ces divers équipements et espaces, conforter leurs liens et en améliorer leur fonctionnement, participera donc à renouveler l'image des quartiers de manière positive.

### 1.3. Les évolutions du quartier en termes d'habitat, d'aménagement et d'équipements publics

La trame urbaine de Sucy-en-Brie se caractérise principalement par un habitat pavillonnaire majoritaire et un habitat collectif concentré dans les quartiers Nord. Toutefois, les formes d'habitat, de trame viaire, la présence du végétal et le relief distinguent les différents quartiers de la commune et leur confèrent une identité propre. Il s'agira donc de préserver ces différentes identités, de valoriser les qualités paysagères et végétales de chaque quartier et de préserver les ouvertures visuelles engendrées par le relief (vues depuis la plaine sur la ville et inversement).

### 1.3.1. Evolution de l'habitat

Le périmètre de projet est caractérisé par un habitat majoritairement collectif et peu dense implanté sur de grands espaces ouverts végétalisés. Les hauteurs des immeubles sont les plus importantes de la commune, avec plus de 25 m pour les tours et de 13 à 25 m pour les barres. Le centre commercial du Rond d'Or, les deux groupes scolaires, l'habitat individuel au Sud-Est du site d'étude (parcellaire carré) et au Nord-Ouest du site d'étude (parcellaire en lanières) viennent contraster les effets de hauteurs.

La construction de logements sur la ville connaît plusieurs étapes. La période 1946-1970 est ainsi marquée par la construction des logements collectifs des quartiers de la Fosse Rouge, de la Cité verte et des Noyers. Sucy-en-Brie connaît ensuite un pic de construction de logements entre 1968 et 1975, correspondant à la forte croissance démographique observée sur cette même période. Les constructions se localisaient principalement sur les quartiers de la Cité Verte et de la Fosse Rouge.

A partir de 1999, le parc locatif public social est marqué par un vaste mouvement de déconventionnement du patrimoine ICADE (ex SCIC). Près de 420 logements sont ainsi déconventionnés sur la Fosse Rouge et 640 sur la Cité Verte.

La vente du patrimoine ICADE à des bailleurs sociaux trouve son aboutissement en 2010 permettant ainsi de reconventionner une très grande partie du patrimoine initial de la SCIC.

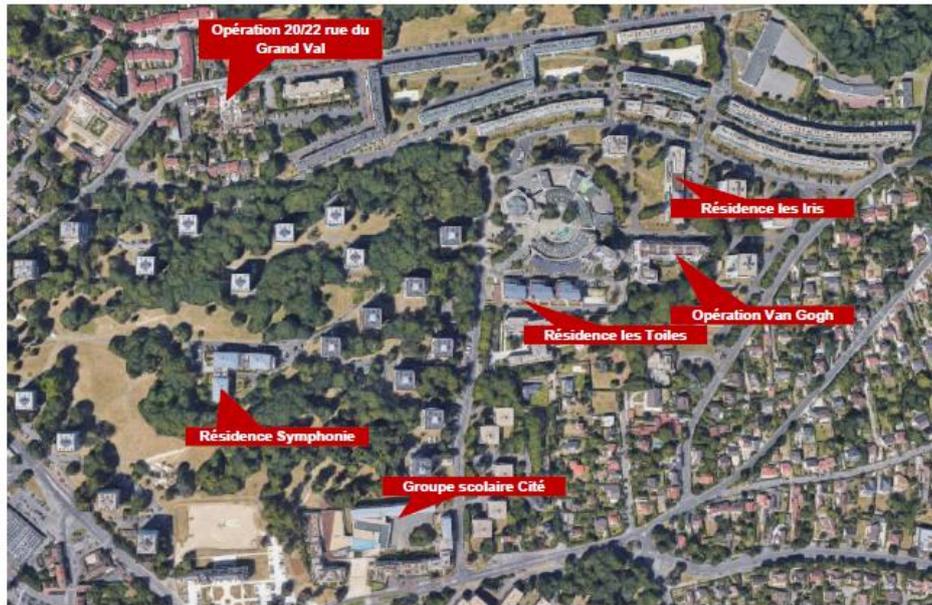
Sur les quartiers Cité Verte et Fosse Rouge, la répartition du patrimoine locatif social s'établit en 2010 comme suit :

Quartier	Bailleurs	Nombre de logements
FOSSE ROUGE	Batigère	324
	Domaxis	150
CITE VERTE	Batigère	40
	Domaxis	80
	Valophis	358 (8 tours + tour Ingres)
	Logirep	320
	RPA	110

Il est à noter que les tours de la Cité Verte ont bénéficié d'une rénovation conséquente en 2013.

Progressivement, au cours des dix dernières années, plusieurs opérations neuves de logements ont vu le jour au sein du quartier sans pour autant avoir un impact bénéfique sur les équipements publics du secteur qui eux, sont vieillissants :

- La résidence des Iris développée par ICADE en 2009 (48 logements en accession) ;
- La résidence Symphonie développée par ICADE en 2011 (72 logements en accession, 28 logements sociaux) ;
- La résidence Les Toiles développée par ICADE en 2013 (36 logements en accession, 55 logements sociaux) ;
- L'opération immobilière du 3 allée Van Gogh développée par ICADE en 2014 (74 logements en accession, 20 logements sociaux) ;
- L'opération immobilière du 20/22 rue du Grand Val développée par Green City en 2016 (18 logements en accession et 5 logements sociaux).



*Dynamique des quartiers Cité Verte et Fosse Rouge (Source : GPSEA)*

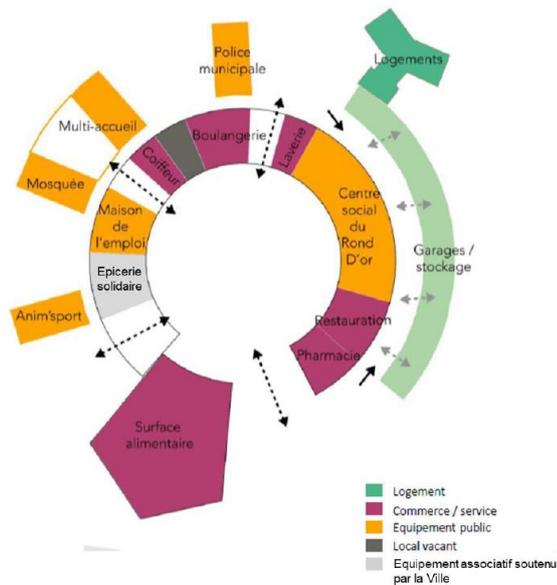
### **1.3.2. Aménagement des voiries et autres espaces publics**

Les quartiers Cité Verte et Fosse Rouge ont connu ces dernières années quelques interventions en termes d'aménagement de l'espace public à savoir :

- Acquisition par la Ville de la place de la Fraternité
- Travaux sur l'allée Van Gogh en 2016-2017 pour faciliter l'accès aux nouveaux riverains ;
- Requalification de la rue de la Cité Verte et de la Résidence de la Chesnaie, reliées au centre-ville par l'opération récente côté Château.
- Réaménagement divers dans le cadre du nouveau plan de circulation rue de la Fosse Rouge et rue du Moulin d'Amboile
- Création d'une traversée piétonne rue des Pendants
- Réaménagement de la rue de Noiseau (Réfection de la chaussée et du trottoir, élargissement des trottoirs, création d'un plateau surélevé...)
- Rénovation de l'éclairage public
- Réhabilitation de la ferme du Grand Val.

### **1.3.3. Activités, commerces, services publics**

- Au sein du périmètre du projet de ZAC, se trouve le centre commercial du Rond d'Or qui comprend 7 cellules composées de commerces et services :
  - Boulangerie ;
  - Supermarché ;
  - Coiffeur ;
  - Laverie ;
  - Restauration ;
  - Pharmacie ;
  - Epicerie Solidaire.



Source : Sadev94 / Cobe / Ville Ouverte / EPDC - Diagnostic - février 2019

La place publique et certains commerces fonctionnent bien. L'hybridation entre équipements publics et commerces apporte un plus et le G20 est vecteur de flux. Toutefois, ce dernier connaît des difficultés, probablement à cause d'un dimensionnement trop important et le centre commercial est peu visible, voire replié sur lui-même.

Les associations et les équipements culturels travaillent en réseau et sont de véritables atouts pour le quartier, notamment par leur caractère complémentaire et leur rayonnement communal.

Aux abords directs du périmètre de ZAC, il est par ailleurs à noter la présence de plusieurs équipements et services :

- Groupe scolaire de la Fosse Rouge ;
- Groupe scolaire de la Cité Verte, réhabilité en 2013 ;
- Centre culturel de la ferme du Grand Val ;
- Hôtel de Ville ;
- Espace Jean-Marie Poirier ;
- Equipements de la ZAC Centre-ville.

## **2. LES OBJECTIFS GENERAUX DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES QUARTIERS CITE VERTE ET FOSSE ROUGE**

### **2.1. Les enjeux globaux du projet de ZAC**

Par sa localisation dans la ville, les quartiers Cité Verte et Fosse Rouge ont vocation à demeurer des secteurs à dimension d'habitat offrant un cadre de vie de qualité et une offre de services de proximité indispensable à leur bon fonctionnement.

Le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est ainsi l'opportunité d'un développement urbain dans le respect de l'identité du quartier alliant aménagements publics qualitatifs, équipements et services de proximité.

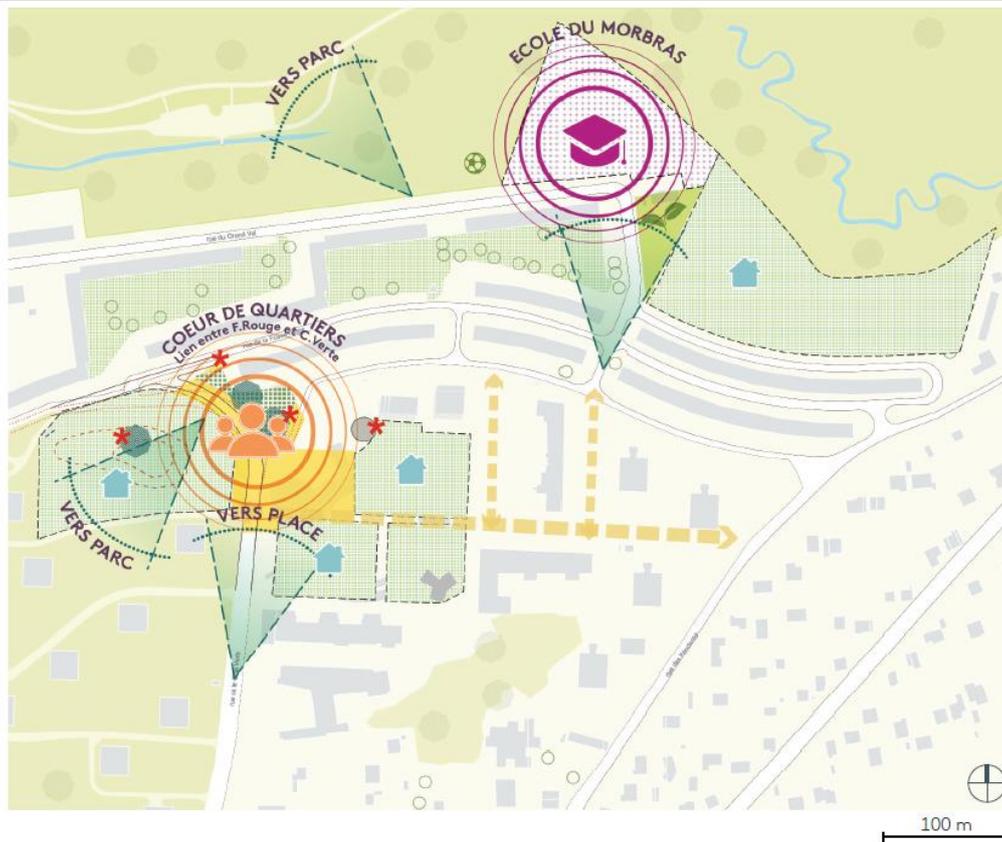
L'objectif de l'opération est donc de donner une cohérence globale au projet urbain, d'assurer le lien entre les quartiers de la Cité Verte et de la Fosse Rouge, tout en assurant les continuités paysagères et piétonnes et leur articulation avec les autres quartiers de la ville. Il conviendra également de penser les futurs équipements de manière à favoriser les échanges et à faciliter une fréquentation partagée.

Aussi, le projet à mettre en œuvre à travers la future ZAC s'attachera à répondre aux enjeux de qualité urbaine et d'équilibre social à travers des objectifs généraux présentés dans la délibération du conseil de territoire n°CT2018.6/136 du 5 décembre 2018 initiant la ZAC, à savoir :

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

De manière générale, le projet s'inscrit dans une démarche environnementale, notamment en matière de conception du projet urbain, des espaces publics et des îlots bâtis.

## 2.2. Stratégie et objectifs du projet



Plan schématique : Carte des enjeux

	Cone de vue à valoriser et préserver		Cheminement à requalifier : réalisation de trottoirs notamment
	Espaces de vie majeur		Place du Rond d'Or, espace au sol qualitatif, pacification des cheminement par un passage des voitures en plateau
	Nouveaux espaces privés, limite parcellaire		Elements patrimoniaux à valoriser

### Présentation générale de la stratégie et des objectifs du projet

Le projet de ZAC repose sur 5 objectifs majeurs :

➤ **Mettre en valeur le patrimoine paysager domanial et ses perspectives ;**

Il convient de mettre en scène les parcs du Morbras et de la cité Verte. Le Parc du Morbras, dans la continuité du Parc du Château de Sucs, est un élément central à valoriser. Il est l'âme du quartier. Sa qualité paysagère reconnue par tous doit irriguer dans les rues mais aussi dans les logements. Rattacher l'imaginaire de ce quartier à celui du Morbras et toute la qualité paysagère qu'il porte est un levier déterminant pour renouveler l'image des quartiers et les appréhender sous un jour nouveau. Les parcs du Morbras et de la Cité Verte constituent des leviers de projet fondateurs pour les quartiers.

Le périmètre de l'étude comprend également de nombreux éléments patrimoniaux à valoriser : arbre centenaire, tombe de l'ancien propriétaire du Château rue du Moulin d'Amboile, cheminées sculpturales (aujourd'hui hors de service) du Rond d'Or ou encore rue de la Fosse Rouge.

Ces éléments remarquables témoignent de l'histoire de Sucy. Le Tombeau tout comme l'arbre centenaire attestent que la Fosse rouge et la Cité Verte sont eux aussi héritiers de l'histoire des Châteaux de Sucy.

La rue et la cheminée sont également les traces singulières d'une autre époque, et donc des pièces à mettre en valeur.

➤ **Conforter le Rond d'Or comme pôle de quartier dynamique :**

Le quartier comprend de nombreux équipements dont le Rond d'Or, qu'il s'agit de préserver tout en créant des liens programmatiques entre eux pour les dynamiser :

- Créer un nouveau centre autour d'une grande place centrale, piétonne, apaisée et animée ;
- Créer un lieu attractif pour les commerces, les équipements et les associations, tout en assurant un équilibre dans le Rond d'Or ;
- Améliorer les parcours piétons vers et depuis ce nouveau centre ;
- Plus largement, permettre aux piétons, personnes à mobilité réduite et vélos de se déplacer de manière sécurisée (trottoirs adaptés).

➤ **Requalifier le groupe scolaire de la Fosse Rouge et repenser les espaces publics :**

Même si le groupe scolaire de la Fosse Rouge est situé hors périmètre de ZAC, il reste néanmoins un élément majeur du développement des deux quartiers. Il s'agit dès lors de développer une école orientée vers le Parc du Morbras, spacieuse et préservée de la ville alentour, et plus largement, de conforter les activités consacrées aux groupes scolaires au sein de la Ferme du Grand Val et des équipements du quartier.

A ce même titre, les espaces publics jouent un rôle majeur de lien social, et la réhabilitation et restructuration de la Rue est un invariant du projet d'aménagement. Ainsi, si la rue est un élément fondateur du quartier de la Fosse Rouge, il s'agit de conforter son rôle et d'en préciser ses usages. En effet, l'arrière des résidences concentre de nombreux espaces de circulation non qualifiés (trottoirs inexistant, espaces de stationnement véhicules prédominants) et sources d'insécurité (vitesses de circulation automobile parfois excessives). Une piste d'action prioritaire concerne ainsi la sécurisation et l'entretien des cheminements entre les lieux de vie du quartier, notamment entre le Rond d'Or et l'école de la Fosse Rouge. Aussi, il est important de réintroduire la rue dans le fonctionnement futur du quartier, en requalifiant sa composition (trottoir, espace de circulation, rez-de-chaussée qualitatifs ...).

Il s'agit enfin de rééquilibrer les espaces de respirations dans le quartier (pleine-terre, infiltration des eaux de pluies) et de repenser la place du stationnement automobile au sein du projet.

➤ **Favoriser la mixité sociale, en développant notamment des logements de qualité ouverts sur le grand paysage pour répondre au besoin en logements du territoire :**

La redéfinition des espaces fédérateurs passe aussi par l'implantation de nouveaux logements qui participent à la vie du quartier et permettent de favoriser des parcours résidentiels dans un quartier aujourd'hui en partie stigmatisé par le type d'habitat qu'il propose.

Au vu des qualités intrinsèques du site, un des enjeux majeurs réside dans la construction de logements bénéficiant de ce paysage : ouvertures principales orientées vers les parcs, espaces extérieurs agréables, vis-à-vis limités, implantation qui s'inscrit et tire parti de la topographie.

Le projet doit assurer une mixité dans l'offre de logement pour permettre un parcours résidentiel complet.

### 3. LES MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

L'aménageur de la ZAC s'attachera donc à réaliser l'ensemble des tâches nécessaires au bon déroulement de l'opération d'aménagement.

Les principales missions de l'aménageur seront les suivantes (liste non exhaustive) :

- **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 dont les études préalables rendues nécessaires suite à l'avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact rendu en juin 2022 ;
  - Toutes les études opérationnelles nécessaires aux actions de démolition, d'aménagement et de construction ;
  - L'ensemble des dossiers préalables aux déclarations et autorisations nécessaires au vu de la législation et de la réglementation en vigueur, dont l'actualisation de l'étude d'impact en phase de réalisation de la ZAC ;
  - Engager les études relatives à la constitution du dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), et rédiger le dossier, le cas échéant ;
- **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 actualisation ou complétude de l'étude d'impact) qui comprendra un programme de construction d'environ 38 384 m<sup>2</sup> de SDP dont environ 1670 m<sup>2</sup> SDP de locaux ou services publics, 1150 m<sup>2</sup> SDP de commerces ou activités et un programme prévisionnel des travaux d'aménagement et d'équipement prévu à l'annexe 4 ;
- **Acquérir la propriété**, par tous les moyens mis à sa disposition y compris, le cas échéant, la voie de l'expropriation ou de la préemption, des biens situés dans le périmètre de l'opération nécessaires à la réalisation de l'opération ainsi que ceux qui, situés en dehors du périmètre, s'avèreraient nécessaires à la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération ;
- **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** (commerces et logements) ; mettre en état les sols et, le cas échéant, les libérer de toute occupation ; démolir les bâtiments existants si nécessaire ; empêcher 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 ou immeubles 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 ;

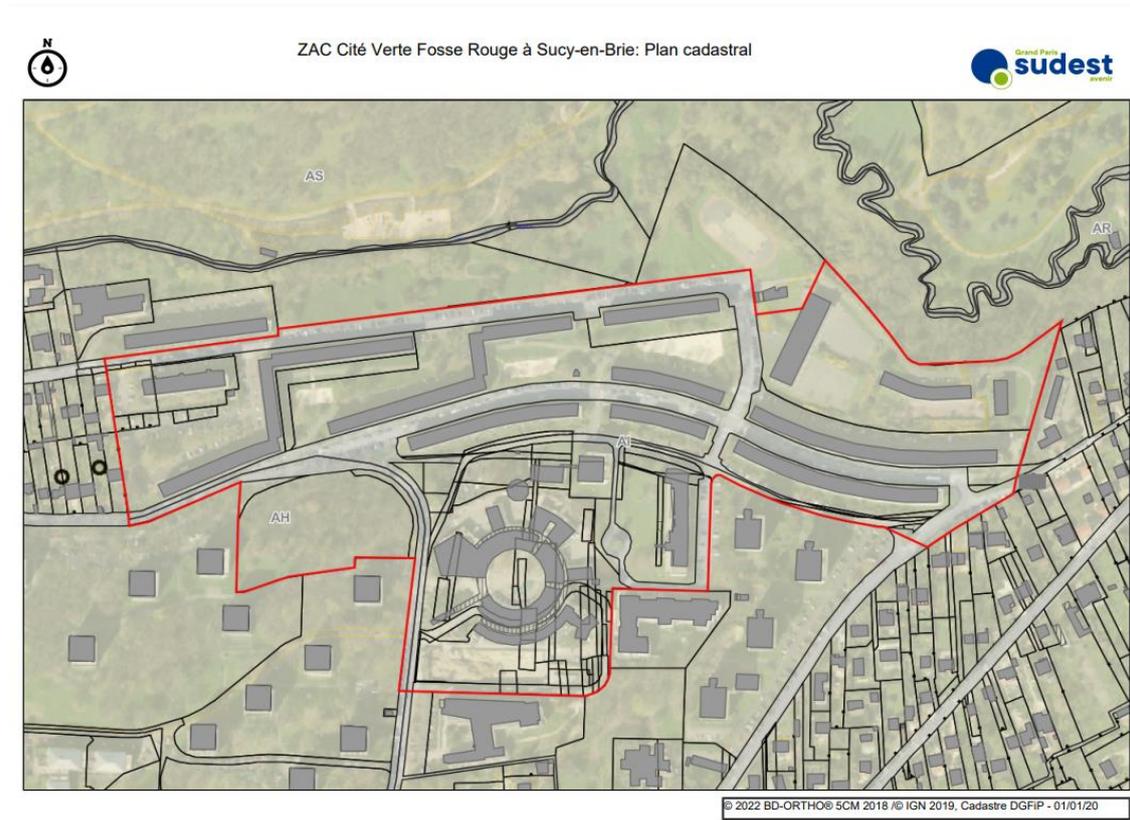
- **Assister**, le cas échéant, le Concédant dans la négociation des conventions de participation aux équipements publics de la ZAC qui seront conclues entre elle et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès du Concessionnaire en application de l'article L. 311-4 du Code de l'Urbanisme (cf. article 14) ;
- **Mettre en place**, le cas échéant, un plan de gestion de la pollution et procéder ou faire procéder à la dépollution des sols, selon une méthodologie et une répartition des charges à définir avec des opérateurs immobiliers conformément aux nécessités du programme prévisionnel, en assurant si nécessaire le traitement des terres conformément aux réglementations en vigueur ;
- **Veiller à assurer** la préservation et l'entretien des zones du chantier et des abords en matière de propreté (nettoyage régulier et évacuation des dépôts sauvages), de cadre de vie, et de sécurité des personnes et des biens ;
- Prendre à sa charge, le coût des éventuelles **fouilles archéologiques**, et assurer le suivi de leur réalisation en lien avec le prestataire désigné pour les mener ;
- **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 sont confiées et se charger du suivi de ces demandes. Les subventions attribuées seront affectées en recettes à l'opération ;
- **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 prévus 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 le montage de l'opération au plan juridique, administratif, financier et technique ;
  - 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 ;
- **Élaborer et tenir à jour les documents de suivi et de contrôle** pour le Concédant (planning prévisionnel, documents financiers, présentation d'un compte-rendu annuel d'activité à la collectivité locale de l'opération) ;
- **Veiller dans tous les aspects de la ZAC, à promouvoir une opération exemplaire sur le plan environnemental**, notamment en matière de normes de construction en matière de bilan énergétique, de gestion des eaux pluviales, 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.
- **Coordonner l'ensemble des actions** nécessaires à la bonne fin de l'opération et procéder à la **clôture de l'opération** - d'une manière générale, le Concessionnaire assure (i) l'ensemble des études, la commercialisation, les tâches de gestion et la coordination indispensables à la bonne fin de l'opération ainsi que (ii) 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 Sucy-en-Brie, dans le respect des éléments fondamentaux de l'opération définie et (iii) assure, sur ses documents de commercialisation (papiers et dématérialisés), la visibilité du Concédant et de la commune de Sucy-en-Brie (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.

## 4. LE PERIMETRE DE L'OPERATION

### 4.1. Le périmètre de la concession d'aménagement

Le périmètre d'opération de la ZAC Cité Verte Fosse Rouge s'étend au nord jusqu'en lisière du Parc du Morbras et au Sud jusqu'à la Résidence Les Toiles. A l'ouest, il intègre les bâtiments de la Fosse Rouge jusqu'en limite pavillonnaire, et à l'Est, il s'étend jusqu'en limite des Noyers.



### 4.2. Les caractéristiques foncières

*Les caractéristiques foncières ci-dessous sont issues du SIG de GPSEA et des informations transmises par la Ville. Ces données pourront donner lieu à une actualisation.*

#### 4.2.1. Plan foncier actuel (2015)



## II. **LES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES ET PHYSIQUES DU SITE**

### 1. **ETAT D'AVANCEMENT DU PROJET**

#### 1.1. **Les études préalables réalisées**

La Cité Verte et la Fosse Rouge s'inscrivent dans un contexte de renouvellement urbain que la ville et Grand Paris Sud Est Avenir ont souhaité poursuivre. Le développement de récentes opérations immobilières, d'une résidence pour personnes âgées, la restructuration du groupe scolaire de la cité verte et la ZAC du Centre-Ville ont constitué en effet une dynamique qu'il convenait d'étendre à ces quartiers.

La Ville a par ailleurs entamé des études dès 2016 qui avaient permis de faire émerger des premières orientations d'aménagement.

C'est dans ce contexte que GPSEA a souhaité lancer une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage afin de réaliser les études préalables au projet de renouvellement des quartiers de la Cité Verte et de la Fosse Rouge et affirmer ces premières orientations. La mission a été déclinée en trois volets :

- Volet 1 : approfondissement de la programmation du projet, définition et conduite de la concertation préalable ;
- Volet 2 : réalisation de l'évaluation environnementale ;
- Volet 3 : élaboration des esquisses pré-opérationnelles.

Les livrables des volets 1 et 3 sont annexés au présent cahier des charges (bilan de la concertation, notice architecturale et urbaine intégrant les enjeux du projet, notice sur le bilan financier, le périmètre et la programmation).

Le projet tel que présenté dans les documents est le fruit de l'ensemble des réflexions menées par la commune et le territoire. Des réflexions complémentaires pourront venir amender les conclusions de l'étude si le candidat le juge nécessaire.

#### 1.2. **La procédure de ZAC**

La ZAC Cité Verte Fosse Rouge a été initiée par délibération du conseil de territoire n°CT2018.6/136 du 5 décembre 2018, qui a fixé les objectifs de l'opération et définit les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC.

Par délibération n°CT2022.1 004-1 du 9 février 2022, le conseil de territoire a tiré le bilan de la concertation conduite dans le cadre du projet.

Le projet du dossier de création comprenant l'étude d'impact du projet a été transmis pour avis à l'autorité environnementale le 22 avril 2022. Il a également été transmis aux personnes publiques intéressées.

La Participation du Public par Voie électronique relative à la création de la ZAC a démarré le 4 juillet 2022, et se poursuit jusqu'au mardi 16 août 2022.

L'approbation du dossier de création est programmée au 4e trimestre 2022.

## **2. ETAT INITIAL ENVIRONNEMENTAL**

### **2.1. Etude d'impact**

Une étude d'impact a été réalisée sur le périmètre de l'opération d'aménagement et finalisée en avril 2022.

L'étude de l'état initial du site et de son environnement a permis de révéler au regard de l'opération d'aménagement les enjeux et les principales contraintes environnementales, urbaines et techniques qui lui sont imposées.

Les points forts identifiés seront autant d'éléments sur lesquels le projet d'aménagement pourra s'appuyer pour concevoir une opération de qualité.

Les points faibles identifiés devront faire l'objet, autant que possible, d'une réponse et d'un traitement appropriés dans le parti d'aménagement retenu.

L'état initial du site tel que détaillé dans l'étude d'impact est joint en annexe de ce cahier des charges.

L'étude d'impact a été transmise à l'Autorité Environnementale pour avis en date du 22 avril 2022. L'Autorité Environnementale a émis son avis en date du 22 juin 2022.

Un mémoire en réponse a été rédigé par la maîtrise d'ouvrage et transmis à l'Autorité Environnementale en date du 04 juillet 2022. Lesdits avis et mémoire en réponse sont annexés au présent cahier des charges (annexes 11).

### **2.2. Patrimoine naturel**

La commune de Sucy-en-Brie n'est concernée par aucun site classé ou inscrit. Toutefois, trois sites classés se localisent à proximité du site d'étude (au Nord) : le Domaine des Rets à Chennevières-sur-Marne, une partie de la rive gauche de la Marne et l'Île de Chennevières. Étant donné la distance au site d'étude (de 1 à 1,7 km), le risque d'influence sur le paysage des sites classés est faible.

Le site d'étude se trouve également à proximité immédiate du Parc départemental du Morbras, dont le cours d'eau éponyme constitue la limite Sud. Classé Espace Naturel Sensible (ENS) depuis 2013 et labellisé EcoJardin, ce site fait partie du corridor écologique de la vallée du Morbras. Le Parc départemental du Morbras présente un intérêt paysager et écologique à préserver, notamment du fait de la grande diversité des habitats et des espèces. Il est cependant peu accessible à ce jour depuis le quartier de la Fosse Rouge. Un enjeu concerne donc l'amélioration des liaisons et de l'accessibilité à ce parc depuis les quartiers de Sucy.

Sur le plan de la faune et la flore, deux habitats patrimoniaux sont présents aux abords du périmètre du projet. Ils sont localisés le long de la rivière du Morbras.

D'un point de vue floristique, seules la Molène noire et la Menthe Pouillot présentent une patrimonialité régionale, et donc un enjeu local de conservation modéré pour la première et fort pour la seconde. Nous pouvons noter également la présence d'arbres remarquables du fait de leur ancienneté, dont l'enjeu est considéré comme modéré, et à conserver en priorité.

Enfin, d'un point de vue faunistique, le périmètre large d'étude, correspondant à l'étude d'impact a révélé la présence de 23 espèces d'oiseaux, 5 espèces de rhopalocères, 3 espèces

d'odonates et 3 espèces d'orthoptères sur site, mais aucune n'a de statut de conservation à signaler ou n'est protégée en France et/ou en région Ile-de-France.

Enfin, 2 espèces de mammifères ont été observées de façon directe dont 1 protégée en France (l'écureuil roux) et 1 espèce de reptiles a été observée (l'Orvet Fragile), également protégée.

### 2.3. Patrimoine historique

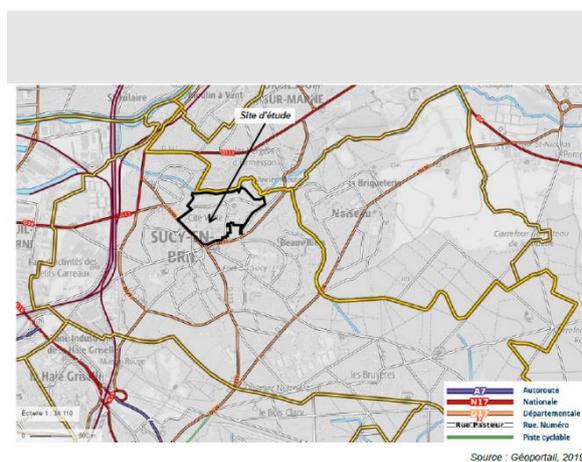
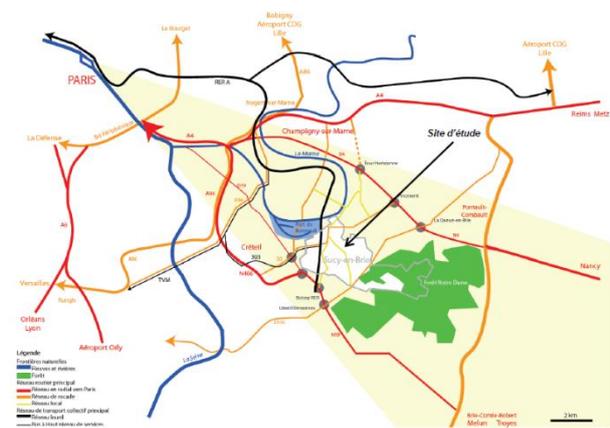
Sucy-en-Brie dispose d'un patrimoine architectural riche et diversifié. Trois monuments sont classés ou inscrits comme « Monuments Historiques » au sens du Code du patrimoine : l'église Saint-Martin, le Château de Berc ou château de Sucy et son parc et le Château de Haute Maison.

La zone d'étude comprend le Château de Sucy classé monument historique (ou nommé Château de Berc) et son parc. Elle est donc concernée par une servitude de protection sur l'ensemble du parc de la Cité Verte. Tout projet réalisé sur la partie soumise à servitude devra donc être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France du Val-de-Marne.

Étant données les découvertes archéologiques antérieures sur la commune et la présence du Château de Sucy, le site d'étude peut présenter une sensibilité archéologique et faire l'objet, le cas échéant et si nécessaire, de mesures préventives spécifiques.

## 3. URBANISME

### 3.1. Environnement du site et accès

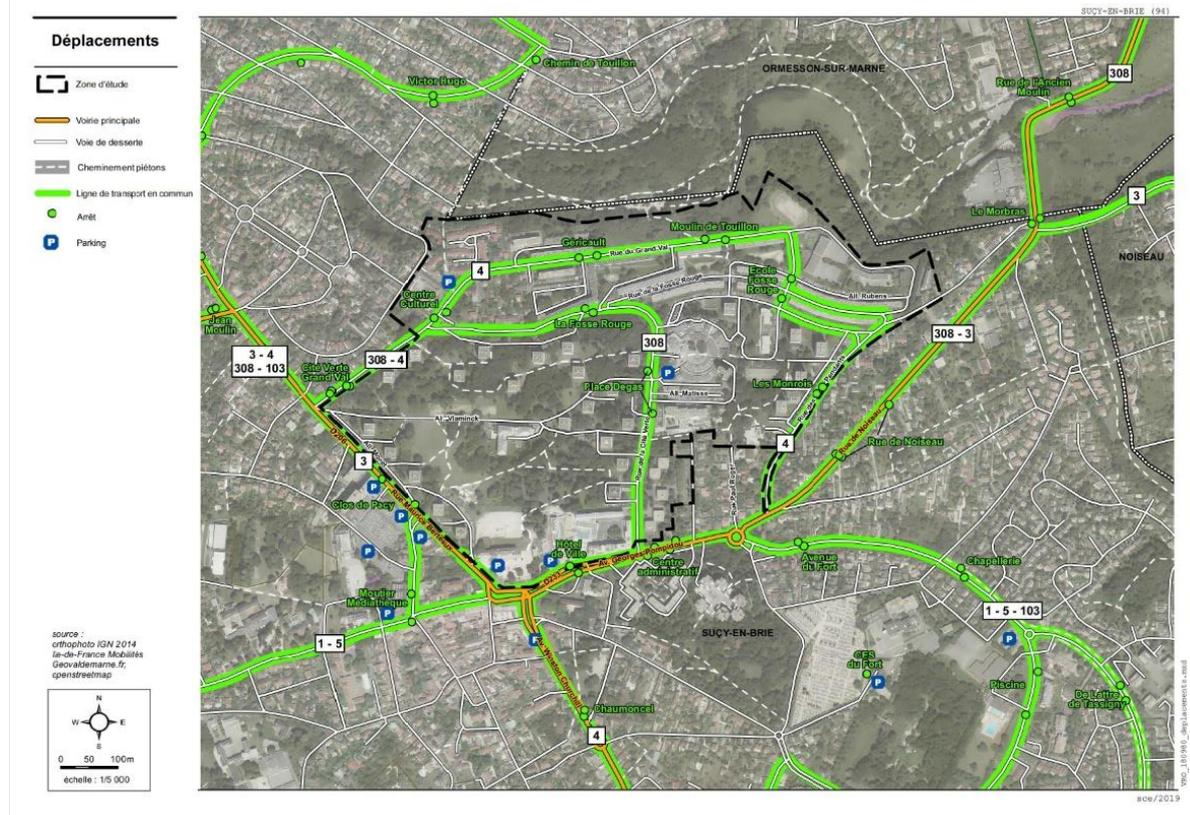


La zone d'étude est longée par **deux départementales** : la **RD206** (rue Maurice Berteaux) à l'Ouest et par la **RD233** (avenue Georges Pompidou) au Sud. À l'Est, elle est délimitée par la rue des Pendants et au Nord par le Parc Départemental du Morbras. Le site comprend également un **réseau de voies communales** qui longe les barres de la Fosse Rouge, dessert les tours de la Cité Verte, amène au centre commercial du Rond d'Or et longe les maisons individuelles.

Par ailleurs, **La zone d'étude se trouve à environ 700 m de la gare Sucy-Bonneuil. De nombreuses lignes de bus desservent le site d'étude**, étant donné sa situation à proximité

du centre-ville : les lignes 1, 3, 4, 5 et 103 desservent le Sud du site d'étude le long de la rue Maurice Berteaux et de l'avenue Georges Pompidou ; les lignes 4 et 308 desservent le Nord du site, entre la Fosse Rouge et la Cité Verte en passant par le centre-commercial du Rond d'Or.

Cette proximité ainsi que les nombreuses lignes de bus donnent une bonne accessibilité à la gare depuis le site.



### 3.2. Urbanisme réglementaire

#### 3.2.1. Plan Local d'Urbanisme

Le document d'urbanisme en vigueur est le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 12/12/2011. Il a été modifié par délibération du conseil municipal en date du 14/10/2013, puis par délibération du conseil de territoire les 13/12/2017 et 05/02/2020.

##### 3.2.1.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD fixe les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune pour les 10 à 15 années à venir :

- Permettre le renouvellement urbain pour répondre aux besoins ;
- Préserver l'environnement, le patrimoine naturel et urbain ;
- Conforter ou valoriser l'identité et les fonctions des quartiers ;
- Faciliter les échanges, rendre la ville plus lisible et plus accessible.

Le projet de ZAC Cité Verte Fosse Rouge respecte ces orientations à travers notamment l'affirmation de la centralité du Rond d'Or dans l'optique d'encourager le développement économique et de renforcer son attractivité, la préservation du patrimoine architectural,

urbain et paysager du site, et le développement des liaisons interquartiers et de nouveaux espaces publics de qualité.

### 3.2.1.2. Le zonage

Le site d'étude est inscrit dans les zonages suivants :

- ▶ **UA** : zone d'habitat mixte qui accueille des services, commerces, équipements et habitat ;
- ▶ **N** : zone naturelle équipée ou non, protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.

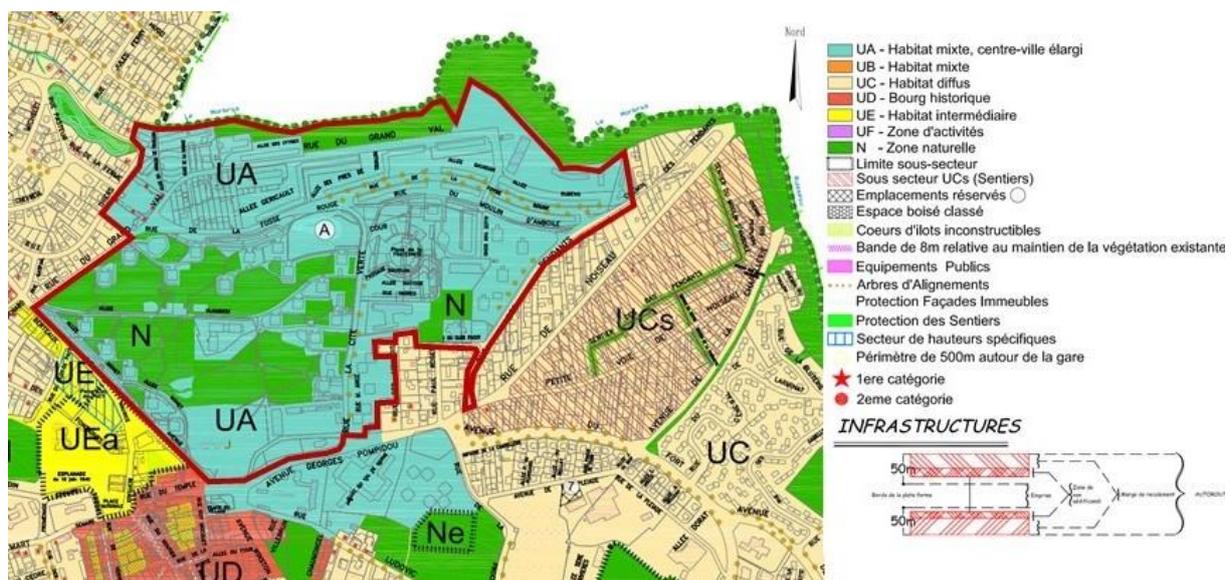
En zone UA, le règlement du PLU permet la réalisation ou réhabilitation de logements, services, bureaux, activités et équipements tout en confortant la trame verte du parc urbain, atout paysager majeurs de ce secteur. Le parc de la Cité Verte a été classé en « Zone Naturelle » N pour le préserver mais sans EBC (Espace Boisé Classé) pour permettre des aménagements : liens entre quartiers, aires de jeux...

Ainsi, les évolutions envisagées sur le secteur de projet dans son ensemble doivent permettre :

- ▶ Un renforcement de son attractivité en améliorant notamment la qualité des services publics ou équipements scolaires ;
- ▶ Une ouverture du quartier vers le reste de la ville ;
- ▶ Une diversification de l'habitat afin de favoriser la mixité sociale.

Le règlement de la zone UA permet de répondre à de tels objectifs.

Les extraits du PLU se rapportant au périmètre d'intervention sont annexés au présent cahier des charges

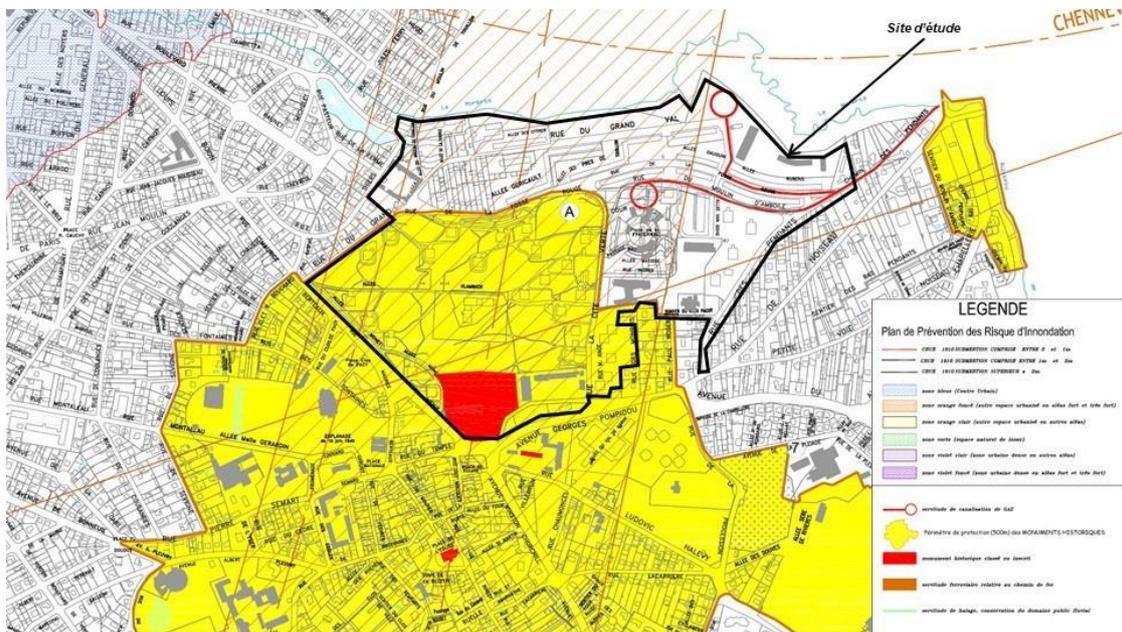


*Plan avec zonage du plu mettant en avant le périmètre de la zone d'étude d'impact (Source : Ville de Sucs-en-Brie)*

### 3.2.1.3. Les servitudes d'utilité publique

Le projet est concerné par plusieurs servitudes d'utilité publique qui peuvent présenter un enjeu fort :

- ▶ Servitude de dégagement de l'aéroport Paris-Orly, altitude 237 m NGF ;
- ▶ Servitude de protection des centres de réception radioélectriques contre les obstacles, altitude 140 m NGF ;
- ▶ Périmètre de protection autour des monuments historiques relatif au Château de Sucy-en-Brie, impliquant que le projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ;
- ▶ Servitude de protection de canalisation de TMD, qui nécessitera une consultation de GRT Gaz préalable au dépôt des autorisations d'urbanisme.



*Plan des Servitudes d'utilités publiques ((Source : Ville de Sucy-en-Brie)*

### 3.3. Nécessité éventuelle de faire évoluer le document d'urbanisme, ou les évolutions déjà envisagées

Les obligations définies au règlement et au plan de zonage du PLU pour les zones UA et N devront être respectées. Aucun Espace Boisé Classé ne vient contraindre le site.

Le site d'étude n'est concerné par aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

### III. **LE PROJET URBAIN ET LE PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DE L'OPERATION**

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Cité Verte Fosse Rouge a vocation à accueillir une programmation urbaine mixte répondant aux besoins de la ville et du territoire : logements, activités économiques et culturelles, équipements publics principalement orientés sur l'éducation, ainsi que la requalification des espaces publics, vecteur de lien social.

#### **1. LE PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS**

Le programme prévisionnel des constructions qui sera réalisé à l'intérieur de la ZAC est d'environ 38 384 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) et comprend :

- La création d'environ 35 564 m<sup>2</sup> de SDP à destination de logements ;
- La création d'environ 1 030 m<sup>2</sup> de SDP dédiés à des commerces et activités ;
- La création d'environ 1 661 m<sup>2</sup> de SDP pour la réalisation de locaux d'activités destinés à accueillir commerces et services pouvant s'implanter en rez-de-chaussée des futures constructions.

##### **1.1. L'habitat**

Pour répondre aux objectifs de mixité sociale, le projet prévoit la construction d'environ 35 564 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements, dont près de 75 % en accession à la propriété et 25% en logement social.

Cette programmation se répartie sur deux secteurs, le Rond d'Or (ilot C, D et E) et le Belvédère (Ilot F).

Le programme sera réalisé dans le cadre d'une densification maîtrisée, avec une intégration harmonieuse dans le tissu existant.

##### **1.2. Les services et activités de proximité**

Afin de renforcer la cohésion sociale dans le quartier et favoriser la réussite scolaire de tous les enfants, des activités et services publics de proximité situés actuellement dans le Rond d'Or seront relocalisés en rez-de-chaussée des nouvelles constructions.

On peut citer notamment :

- Les services dits de "Petite Enfance" : crèche, Lieu d'Accueil Enfant Parent (LAEP), Relais Assistantes Maternelles (RAM) ;
- Les activités ou services socio-culturels : le centre social, Anim'Action, Boutique Epi de Son, Maison de l'emploi ;
- Anim' Sport.

La Police Municipale sera relocalisée à la place de l'ancienne PMI (Centre De Protection Maternelle Infantile) à côté de l'école maternelle Montaleau, en dehors du projet de ZAC.

##### **1.3. Les aménagements extérieurs, espaces verts, déplacements et mobilités douces**

Différentes interventions sont programmées dans l'objectif d'assurer un aménagement cohérent du site et de régler certains dysfonctionnements existants. Au regard des études

préalables menées sur l'opération d'aménagement et des attentes qui ont émergé lors la phase de concertation, il est prévu :

- L'aménagement de la Cité verte et notamment le traitement du virage, aujourd'hui source d'accidents quasi-quotidiens ;
- La requalification et l'aménagement de la rue de la Cité Verte partie sud, y compris le stationnement unilatéral et la mise en place d'un dépose-minute ;
- La requalification de la rue du Moulin d'Amboile ;
- La réalisation d'un parking paysagé rue ? Moulin d'Amboile ;
- L'aménagement de cheminements piétons entre la rue du Moulin d'Amboile et le parvis de la nouvelle place publique ;
- La création d'espaces verts et d'une aire de jeux entre la rue du Moulin d'Amboile et le parvis ;
- L'aménagement du parvis de la nouvelle place publique ;
- L'aménagement de cheminements piétons entre les nouveaux lots ;
- L'élargissement de certaines voies permettant un meilleur confort aux usagers ;
- La requalification de la rue de la Fosse Rouge ;
- L'aménagement de l'allée Rubens et de la rue du Grand Val.

## **2. LES FACTEURS CLES DE SUCCES DU PROJET URBAIN**

### **2.1. Un projet global et cohérent**

Le projet de rénovation est global et poursuit un objectif de renforcement du lien entre le quartier de la Fosse Rouge et celui de la Cité Verte en confortant et redynamisant le cœur de quartier. Le Rond d'Or déjà vu comme un point de rencontre par les habitants, sera consolidé par un réaménagement qualitatif et spatial. C'est un projet cohérent car il intervient sur tous les volets urbains avec une dimension sociale importante : habitat, commerce, déplacement, services publics, animation culturelle et lien social.

Par ailleurs, ces deux quartiers présentent de grandes qualités et une valeur patrimoniale à revaloriser, loin d'être retrouvées systématiquement dans les quartiers d'après-guerre. Pour ce faire, il est essentiel de les rattacher à la dynamique du centre-ville de Sucy-en-Brie. Ceci passe par l'aménagement de l'espace public mais également par le développement de l'offre commerciale, culturelle et sociale proposée dans le quartier. Dans cette dynamique, le Parc du Morbras, le Rond d'Or, le groupe scolaire de la Fosse Rouge et le centre culturel de la Ferme du Grand Val apparaissent comme des atouts essentiels. Valoriser les liens avec ces derniers est un levier déterminant pour renouveler leur identité.

### **2.2. Une mixité programmatique répondant aux besoins du territoire**

#### **Une programmation résidentielle mixte qui répond aux besoins du territoire**

Pour répondre aux objectifs de mixité sociale, il s'agit de proposer une offre de logements attractive, y compris pour les habitants du quartier, avec une programmation de logements en accession pour tous. Un parcours résidentiel ascendant sera ainsi offert à l'ensemble des habitants du quartier.

Le programme de logements sera réalisé dans le cadre d'une densification maîtrisée avec un soin apporté aux constructions situées en limite d'autres bâtiments existants et des espaces paysagers.

## **Une programmation économique en faveur d'un maintien de l'existant et d'une pérennisation des emplois**

Les études préalables menées ont permis de confirmer l'intérêt de conserver les activités ou services déjà en place sur le secteur du Rond d'Or. Dès lors, la plupart des activités et services pourra être relocalisée en pied d'immeuble des nouvelles constructions, offrant une vitrine plus attractive aux occupants et renforçant leur lisibilité.

Pour les activités et commerces ayant besoin le plus de visibilité, il pourra être privilégiée une relocalisation d'une part, aux abords de la rue de la Cité Verte, voie destinée à être requalifiée et pacifiée, d'autre part, sur la nouvelle place publique offrant une possibilité d'extension de l'activité sur des espaces extérieurs.

La relocalisation devra être pensée de manière à permettre une continuité d'exploitation des commerces, évitant ainsi la compensation d'éventuelles pertes d'exploitation, et de service public pour les équipements municipaux.

Le phasage envisagé pourra être retravaillé et affiné par le futur aménageur qui sera désigné pour la mise en œuvre de l'opération, et en lien avec les commerçants sur place.

## **Des équipements et services publics confortés au service d'un projet éducatif, culturel et social ambitieux**

Ce projet s'articule autour de la reconstruction du groupe scolaire de la Fosse Rouge pour répondre aux enjeux de la réussite scolaire pour tous en fédérant tous les acteurs de l'éducation autour d'un projet commun et partagé. Bien qu'en dehors du périmètre de ZAC, le projet du groupe scolaire participera fortement au développement du quartier.

Il est également souhaité le maintien des services de proximité en place dans l'objectif d'offrir a minima le même niveau de service aux habitants et pérenniser les emplois existants. Ceux-ci pourront dès lors être relocalisés en rez-de-chaussée des nouveaux immeubles de logements afin d'assurer une visibilité accrue depuis l'espace public créé ou requalifié.

## **Des espaces publics requalifiés pour permettre une fluidité dans les cheminements au sein du projet**

Des espaces communs à tous (renforcement des accès au Parc du Morbras, création d'une véritable place publique en cœur de quartier), viendront renforcer la cohésion sociale et seront ouverts à tous.

En effet, les instances de concertation et le diagnostic réalisé du site ont mis en évidence des dysfonctionnements et des incohérences dans les usages de la trame viaire du quartier ainsi que sur le volet stationnement.

Une réorganisation et une requalification de la trame viaire favorisant des déplacements plus fluides sur l'ensemble du quartier sera nécessaire. L'enjeu est d'assurer une organisation cohérente à l'échelle du projet à travers une circulation pacifiée, lisible et pratique pour les déplacements tous modes à travers le quartier.

Les liaisons nord-sud et ouest-est contribueront au lien social et à la cohésion d'ensemble sur le quartier.

Enfin, en matière de stationnement, la mixité à l'îlot des formes urbaines et des espaces publics permettra d'équilibrer la construction de stationnement en sous-sol et en surface, pour ainsi végétaliser au maximum les cœurs d'îlot de ce secteur de la Ville.

Les voiries requalifiées permettront le stationnement longitudinal des véhicules surnuméraires, en portant une attention particulière à la séparation entre espaces publics et espaces consacrés aux liaisons douces (trottoirs, pistes cyclables...) pour éviter tout conflit d'usages.

#### **IV. MODALITES DE CONDUITE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

##### **1. LA GOUVERNANCE**

Grand Paris Sud Est Avenir est compétent depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 en matière d'aménagement de l'espace et assumera le pilotage de la ZAC Cité Verte Fosse Rouge, conformément aux dispositions législatives, et aux ambitions de la Ville.

Grand Paris Sud Est Avenir défend cependant une conception co-construite et collaborative de l'exercice de la compétence aménagement avec les communes membres de l'établissement public territorial, conformément à la charte de gouvernance partagée adoptée en 2018. C'est cette volonté de partage et de dialogue permanent, à travers différentes instances, qui sera mise en œuvre dans le cadre de la ZAC.

##### **2. COORDINATION GENERALE DE LA ZAC**

Le concessionnaire est chargé de suivre et de coordonner l'ensemble des actions nécessaires à la bonne réalisation de l'opération d'aménagement en relation avec le concédant. Il devra gérer les biens acquis durant toute la durée de la concession et sera notamment responsable de la sécurité sur le site.

##### **3. PILOTAGE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

Le concessionnaire devra assurer en tout temps une complète information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération, en cours d'étude et de réalisation.

Il devra également élaborer et tenir à jour les documents de suivi et de contrôle pour le concédant (planning prévisionnel, documents financiers, rapports d'avancement annuels de l'opération) et prendre régulièrement son avis.

Le concessionnaire participera également à la mise en place des comités de pilotage et comités techniques, à chaque grande étape du projet (dossier de création, de réalisation, ouverture de chantier/réception, tranche de réalisation des espaces publics, etc.), qui devra refléter les méthodes de gouvernance du concédant et de la Ville en matière d'aménagement du territoire. La conduite de l'opération d'aménagement devra par ailleurs s'inscrire dans le dispositif global de conduite de projet, défini entre la ville et GPSEA.

Afin de faciliter les échanges entre le concédant et le concessionnaire, ce dernier mettra en fonction une plateforme numérique afin de mettre à disposition du concédant les documents du projet.

## **4. CHOIX DE LA MAITRISE D'ŒUVRE**

### **4.1. LES COMPETENCES REQUISES**

Pour l'exécution de sa mission, le concessionnaire pourra faire appel aux hommes de l'art et aux services techniques, publics ou privés, dont le concours en qualité de maître d'œuvre pour des missions permanentes ou limitées, s'avère utile.

L'équipe de maîtrise d'œuvre devra notamment intégrer des compétences en termes :

- d'urbanisme-architecture-paysage et quartiers durables ;
- d'expertises environnementales (HQE aménagement, Approches Environnementales de l'Urbanisme...) ;
- de compétences techniques en voiries, réseaux, géotechniques, hydraulique ;
- de programmation urbaine dans ses différentes composantes (logements, équipements, commerces, activités économiques...) ;
- de mobilités durables, stationnement, circulation ;
- de mise en œuvre de démarches participatives et de concertation / communication ;
- de compétences en approches innovantes sur la construction de la ville (smart city, santé, agriculture urbaine, transition écologique...).

Le candidat explicitera le processus qu'il compte mettre en œuvre pour le choix de cette équipe, en concertation avec le concédant, en précisant les modalités d'association des collectivités à ce choix.

## **5. LA COMMUNICATION**

GPSEA et la commune de Sucy-en-Brie mettront en place une Direction de projet coordonnant et participant à un ensemble de groupes de travail chargés de la mise en œuvre et du suivi du projet.

La coordination du groupe de travail partenarial dédié à la Communication relève de la responsabilité du Chef de projet au sein de la ville.

Tout document de communication sur quelque support que ce soit sera réalisé à travers ce dispositif, ce qui permettra de s'assurer de sa cohérence et de sa qualité. Ce dispositif permettra aussi d'en assurer la validation technique et politique.

## **V. MODALITES DE REALISATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

### **1. COMMERCIALISATION DES LOTS**

Il s'agira d'intégrer les réflexions à mener entre GPSEA, la Ville de Sucy-en-Brie et l'aménageur afin de répondre tant à la dimension qualitative du projet qu'à la politique de mixité sociale qui doit s'y développer, en particulier sur le champ de l'accession sociale à la propriété. Le logement en accession libre à la propriété n'est pas exclu de ces réflexions en ce sens que la maîtrise relative des prix de vente des logements relève aussi de la politique de l'habitat dans son acception la plus large.

## **2. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES**

Le soumissionnaire aura pour mission d'élaborer le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) relatif à la ZAC, soumis à la validation de GPSEA et de la ville.

**Le projet s'inscrit dans la volonté d'une insertion harmonieuse dans son environnement bâti :**

Une attention particulière devra être portée à la maîtrise des densités et des volumes construits telle qu'elle est traduite dans la réglementation du document d'urbanisme.

Les projets de construction devront notamment réussir une transition harmonieuse avec les secteurs d'habitat individuels limitrophes, et les espaces verts naturels.

**Une forte ambition pour les îlots à bâtir :**

- L'efficacité énergétique devra être systématiquement recherchée par le choix des matériaux, l'isolation des bâtiments, des implantations dans le respect des principes du bio-climatisme ;
- De manière générale, les constructions devront être vertueuses d'un point de vue environnemental :
  - o Un curseur adapté en matière de performance énergétique sera à déterminer entre les choix de matériaux et de prix de sortie souhaités ;
  - o Un curseur adapté en termes de confort et d'usages pour les habitants ;
  - o Une recherche de labellisation le cas échéant ;
- Réserver des emprises nécessaires pour organiser l'intégration paysagère de la collecte des déchets ménagers en extérieur.

## **3. LES AMBITIONS DU PROJET**

### **3.1. Un projet durable qui répond aux enjeux de la transition écologique**

Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) et la ville de Sucy-en-Brie sont pleinement engagés dans la lutte contre le dérèglement climatique et la précarité énergétique.

Les bailleurs sociaux principaux de Cité Verte et Fosse Rouge, Batigère, Valophis, Logirep et Sequens, se sont engagés depuis 2013 dans une opération de rénovation thermique de grande ampleur de leur patrimoine bâti.

**Par ailleurs, Grand Paris Sud Est Avenir mène également une stratégie en termes de sobriété foncière, développement durable etc.**

A ce titre, dans le cadre de son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), GPSEA vise à aménager un territoire durable, avec des projets exemplaires, innovants et ambitieux. Les politiques d'aménagement constituent en effet un levier incontournable pour végétaliser le territoire, le rendre plus respirable et agréable à vivre. Des îlots de fraîcheur en milieu urbain à la valorisation paysagère des espaces naturels et boisés ou encore à la préservation des lisières entre ville et campagne, GPSEA a pour ambition de développer des réponses spatiales et géographiques à des enjeux environnementaux, tout en offrant aux habitants des équipements qui répondent à leurs besoins dans un cadre de vie apaisé.

Il s'agit ainsi de concevoir une nouvelle manière de penser l'aménagement du territoire, qui réconcilie le besoin de développement urbain et économique et la préservation de la nature,

en ville comme à la campagne, avec un objectif de sobriété qui se décline à plusieurs niveaux :

- Le futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de GPSEA viendra insister, à une échelle stratégique, sur le besoin de limiter l'artificialisation des sols en privilégiant les politiques de densification ou de recyclage de friches ;
- À l'échelle des opérations d'aménagement, le Territoire prévoit d'engager l'élaboration d'une charte d'aménagement et de construction durables à destination notamment des aménageurs. Formalisant le cadre d'intervention et garantissant la cohérence territoriale, la charte prévoira des exigences environnementales de la conception à la réalisation du projet, tant dans le choix des matériaux et des procédés d'aménagement que dans la conduite des chantiers, jusqu'à l'évaluation dans la durée, à un niveau technique et citoyen.

L'ensemble des projets de développement urbain impulsés par la Ville de Sucy-en-Brie s'inscrivent dans cet engagement en faveur de la transition écologique et énergétique.

Cette exigence environnementale est au cœur du projet de la future ZAC Cité Verte Fosse Rouge et s'articule autour des thématiques suivantes :

- **Le développement de modes de déplacements sobres en énergie ;**
- **Une forte présence de la nature en ville et de la biodiversité ;**
- **Un réseau de chauffage alimenté par des énergies renouvelables ;**
- **Une ambition environnementale pour les îlots à bâtir** (choix des matériaux, isolation des bâtiments, respect des principes du bio-climatisme, certifications attendues sur les îlots à bâtir...) ;
- **Une collecte des déchets durable** grâce à l'implantation de points d'apport volontaire, dans le cadre des résidentialisations et des nouvelles constructions ;
- **Une stratégie de gestion des eaux pluviales** définie à l'échelle du projet dans son ensemble avec un objectif de zéro rejet, une gestion des eaux à la parcelle et une limitation de l'imperméabilisation des sols.

### **3.2. L'innovation sociale**

L'innovation sociale place la question éducative et culturelle au cœur du projet. La volonté de créer de nouveaux logements et de conforter les équipements existants répond à une nécessité de favoriser la mixité sociale dans un quartier en mutation. L'enjeu est de fédérer l'ensemble des acteurs culturels et sociaux autour d'un projet commun et partagé.

Le réaménagement du quartier et notamment de la polarité du Rond d'Or vise à affirmer le lien social, le développer et le valoriser et ainsi donner une réelle dynamique à ce quartier de la Ville en le positionnant comme un pôle innovant et fédérateur.

La synergie entre tous les acteurs et l'ambition portée aux activités du quartier doivent permettre de redonner une image positive au quartier.

Enfin, l'ouverture à tous des jardins partagés, la mise en valeur des accès aux portes du Morbras doit permettre d'ouvrir le quartier à tous, et en faire un lieu d'échange.

### **3.3. La nature dans le quartier et la biodiversité**

Les quartiers Cité Vert et Fosse Rouge se distinguent par la présence importante d'espaces verts. Pour rappel, le projet prévoit de les préserver, de les requalifier et de créer de nouveaux usages :

- Création de nouveaux espaces verts et jardins potagers ;
- Requalification des voies de manière plus paysagère ;

- Réalisation d'un parking paysagé ;
- Aménagement de cheminements piétons arborés et végétalisés ;
- Aménagement d'un parvis en cœur de quartier arboré et végétalisé ;
- Aménagement d'aires de jeux.

De manière générale, une gestion durable des espaces verts sera mise en place sur l'ensemble du projet :

- La recherche du zéro rejet, et le cas échéant, une imperméabilisation des sols limitée pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- Les espèces plantées seront adaptées au contexte pédoclimatique, résistantes et nécessitant peu d'entretien et d'amendements complémentaires ;
- La conception des espaces végétalisés se fera en co-construction avec les futurs gestionnaires afin de garantir leur pérennité, et privilégiera les essences locales ;
- Ces espaces devront être pensés de manière à favoriser leur gestion raisonnée pour limiter les impacts environnementaux ;
- Des continuités entre espaces verts privés et publics seront recherchées pour permettre un bon développement de la biodiversité.

## **VI. DISPOSITIONS FINANCIERES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

### **1. TYPE DE CONCESSION**

La présente concession est conclue sous le régime des concessions régie par les articles L.3100-1 et suivants du code de la commande publique.

Le risque est porté par l'aménageur.

### **2. REMUNERATION DE L'AMENAGEUR**

Les modalités relatives à la rémunération de l'aménageur sont explicitées dans le traité de concession d'aménagement.

### **3. LES ACQUISITIONS FONCIERES**

L'aménageur sera chargé de la maîtrise foncière du périmètre de la concession.

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;
- L'exercice du droit de préemption ;
- L'acquisition après exercice du droit de délaissement ;
- L'expropriation.

#### **4. PARTICIPATION FINANCIERE A L'OPERATION**

L'aménageur retenu pourra être autorisé à solliciter lui-même, en vue de la réalisation de l'opération d'aménagement, toute aide financière directe ou indirecte.

L'aménageur pourra être habilité par GPSEA 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 de l'opération d'aménagement.

L'aménageur devra cependant obtenir l'accord préalable de GPSEA pour bénéficier des subventions de l'Etat, de collectivités territoriales ou d'un établissement public de coopération intercommunale dans les conditions prévues aux articles L.300-5, III du code de l'urbanisme ainsi que dans les conditions prévues dans le traité de concession.

#### **5. DUREE DE LA CONCESSION**

L'objectif de GPSEA est de réaliser cette opération dans les meilleures conditions, études et réalisation comprises, dans un délai de 8 ans (soit 96 mois).

Le candidat proposera dans son offre le calendrier le plus réaliste en relation avec cet objectif.

Le phasage devra être prévu pour maîtriser l'arrivée des nouveaux habitants et respecter une production annuelle régulière de logements selon une répartition cohérente à l'échelle du quartier.

## LISTE DES ANNEXES

### **Documents réglementaires et délibérations**

- Annexe 1 : Plan local d'urbanisme en vigueur Zonage / règlement ;
- Annexe 2 : Délibération du conseil de territoire du 5 décembre 2018 initiant la ZAC et définissant les modalités de la concertation préalable ;
- Annexe 3 : Délibération de conseil de territoire du 9 février 2022 tirant le bilan de la concertation ;
- Annexe 4 : Délibération du conseil de territoire du 9 février 2022 approuvant le lancement de la consultation aménageur.

### **Documents relatifs à la ZAC et aux études**

- Annexe 5 : Périmètre de ZAC
- Annexe 6 : Plan foncier ZAC et structure foncière du site, liste des parcelles comprises dans le périmètre de ZAC ;
- Annexe 7 : Bilan de la concertation (cf. Annexe 3) ;
- Annexe 8 : Rendu final des études préalables (notice architecturale et urbaine, notice périmètre, programme, bilan prévisionnel)
- Annexe 9 : Projet de dossier de création ;
- Annexe 10: Etude d'impact
- Annexe 11 : Avis de la DRIEAT et son mémoire en réponse ;
- Annexe 12 : Prescriptions techniques de la pose de conteneurs enterrés.